

GEMEINDE EGWEIL

Landkreis Eichstätt

Bebauungsplan Nr. 14 „Römerfeld“
mit Teiländerung der Bebauungspläne
Nr. 3 "Am Flugplatz" und Nr. 8 "Deiserfeld"

Begründung

zur Planfassung vom 01.09.2025

Projekt-Nr.: 3082.006

Auftraggeber:

Gemeinde Egweil

Schulstraße 9

85128 Nassenfels

Telefon: 08424 8911-0

Fax: 08424 8911-55

E-Mail: poststelle@nassenfels.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Judith Mildner, Dipl.-Ing. (FH) Stadtplanerin

Vanessa Serba, B. Eng. Landschaftsarchitektur

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Bauleitplanung	4
3	Beschreibung des Plangebiets	4
3.1	Lage	5
3.2	Erschließung	5
3.3	Beschaffenheit.....	5
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen.....	7
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	7
4.2	Regionalplan	8
4.3	Flächennutzungsplan	11
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	12
5	Ziele und Zwecke der Planung	12
6	Planerisches Konzept.....	13
7	Festsetzungen.....	14
7.1	Art der baulichen Nutzung	14
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	15
7.3	Grundstücksfläche, Bauweise	16
7.4	Garagen und Stellplätze	16
7.5	Bauliche Gestaltung	17
7.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	18
7.7	Sonstige Festsetzungen	20
8	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	21
8.1	Bedarfsermittlung	23
8.2	Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung	27
8.3	Standortalternativen	29
8.4	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen	29
9	Umwelt-, Natur- und Artenschutz.....	29
9.1	Umweltschutz	29
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	30
9.2.1	Bewertung des Ausgangszustands.....	31
9.2.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....	31
9.2.3	Nachweis der Ausgleichsflächen	33
9.3	Artenschutz	34
10	Weitere fachliche Belange	37
10.1	Hochwasserschutz, Oberflächenabfluss	37
10.2	Denkmalschutz.....	38
10.3	Klimaschutz	39
10.4	Boden- und Grundwasserschutz.....	41
10.5	Immissionsschutz	42
11	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	44
11.1	Straßen- und Wegenetz	44

11.2	Wasserversorgung	44
11.3	Umgang mit Niederschlagswasser	45
11.4	Abwasserentsorgung.....	46
12	Flächenbilanz	46
13	Umsetzung und Auswirkungen der Planung	47

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Flurkarte und Kennzeichnung des Plangebiets,	6
Abb. 2:	Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt	9
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	11
Abb. 4:	Strukturkonzept (Februar 2025).....	14
Abb. 5:	Strukturkonzept, Variante 4 (Juni 2025).	22
Abb. 6:	Bevölkerungsentwicklung seit 1840.....	24
Abb. 7:	Bevölkerungsentwicklung in den Kreisfreien Städten und Landkreisen, Veränderung 2042 gegenüber 2022.....	25
Abb. 8:	Entwicklung des Durchschnittsalters im Vergleich.....	25
Abb. 9:	Veränderung der Bevölkerung nach Altersgruppen.....	26
Abb. 10:	Lageplan Innenentwicklungspotentiale, Stand März 2014 (Gemeinde Egweil)	28
Abb. 11:	Südliche Teilfläche.....	34
Abb. 12:	Nördliche Teilfläche	35
Abb. 13:	Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut	37
Abb. 14:	Vorortung Bodendenkmal mit Luftbild (Archaeo Task, Juni 2025)	38

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Übersicht Gebäudetypen / Wohneinheiten / Einwohner	26
Tab. 2:	Ausgangszustand	31
Tab. 3:	Eingriffsschwere	32
Tab. 4:	Ausgleichsbedarf	32
Tab. 5:	Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	39
Tab. 6:	Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	40
Tab. 7:	Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)	46

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Bericht zur Baugrund- und orientierenden Schadstoffuntersuchung Nickol & Partner, Gröbenzell, P.-Nr. 13253-01, vom 25.01.2024
Anlage 2:	Lageplan zur Eingriffsbilanzierung WipflerPLAN, P. Nr. 3082.006 vom 01.09.2025
Anlage 3:	Magnetische Prospektion „Egweil-West“ ArchaeoTask GmbH, vom 26.05.2025
Anlage 4:	Schalltechnische Untersuchung Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Proj. Nr. 9141.1/2025-AS vom 27.08.2025
Anlage 5:	Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) WipflerPLAN, P. Nr. 3082.006 vom 06.08.2025
Anlage 6:	Geländeschnitte mit Höhenlage der Gebäude WipflerPLAN, P. Nr. 3082.006 vom 01.09.2025

1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Egweil hat am 08.05.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Planung ist erforderlich, um dem dringenden Wohnraumbedarf in der Gemeinde Egweil und in der Region ein bedarfsgerechtes Angebot gegenüberzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Erschließung, Parzellierung und Bebauung der Grundstücke geschaffen.

2 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Römerfeld“ mit Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 3 "Am Flugplatz" und Nr. 8 "Deiserfeld" wird im voraussichtlich zweistufigen Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht wird gesonderter Teil der Begründung.

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen.

Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Daher orientiert sich die Dauer der Auslegung (ggf. mit vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen) an den gesetzlichen Mindestvorschriften von einem Monat bzw. 30 Tagen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 14. April bis einschließlich 16. Mai 2025 statt.

3 Beschreibung des Plangebiets

Die Gemeinde Egweil liegt im Landkreis Eichstätt und grenzt im Süden an den Landkreis Neuburg-Schrobenhausen und westlich an das Stadtgebiet von Ingolstadt. Das Gemeindegebiet liegt zwischen dem Altmühltal im Norden und dem Donautal im Süden. In der Gemeinde Egweil gibt es einen Kindergarten sowie zahlreiche, aktive Vereine. Sie ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Nassenfels. Wesentliche Einrichtungen wie z.B. ein Supermarkt und die nächste Grundschule befinden sich in der Nachbargemeinde Nassenfels.

Die Gemeinde Egweil befindet sich im Naturpark Altmühltal. Naturparke dienen der umweltverträglichen Erholung, dem natur- und umweltverträglichen Tourismus und einer dauerhaften natur- und umweltverträglichen Landnutzung.

3.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Egweil nördlich der Neuburger Straße. Es grenzt im Norden sowie im Westen an die freie Feldflur und im Osten an die bebauten Wohngrundstücke an der Römerstraße. Im Süden schließt sich neben der Wohnbebauung an der Neuburger Straße auch der Flugplatz Neuburg-Egweil an. Ferner befindet sich nördlich des Plangebiets der Attenfelder Graben mit Biotopflächen. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die Flurstücke Nr. 1100, 1101, 1102, 1103, 1076, 1078 (tlw.), 1078/10 (tlw.), 1079 (tlw.), 1087 (tlw.) und 1118 (tlw.), in der Gemarkung Egweil. Es ist rund 4,3 ha groß.

Die externen Ausgleichsflächen befinden sich auf den Flurstücken Nr. 1071, 1071/1, 2618/2, 1058 (tlw.) und 997 (Maßnahme vom Ökokonto der Gemeinde) der Gemarkung Egweil.

3.2 Erschließung

Egweil ist, nach Norden über die Kreisstraße EI 17 an die B 13 von Eichstätt nach Ingolstadt und nach Süden über die Staatsstraße St 2035 an die B 16 von Neuburg a. d. Donau nach Ingolstadt, an den überörtlichen Verkehr angebunden. Über die B 13 in Richtung Ingolstadt besteht Anschluss an die BAB 9 von München nach Nürnberg. Die nächstgelegene Anschlussstelle Ingolstadt-Süd liegt rund 20 km von Egweil entfernt.

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Neuburger Straße und den Attenfelder Weg an das örtliche Straßen- und Wegenetz angebunden. Der Attenfelder Weg sowie die Neuburger Straße führen direkt auf die Eichstätter Straße und die Ingolstädter Straße, welche die Gemeinde als EI 17 von Nordwestlicher Richtung nach Osten durchquert. Das Gemeindegebiet ist in das regionale Radwegenetz des Landkreises Eichstätt eingebunden.

Über die Verlängerung des Attenfelder Wegs (Alte Römerstraße) ist die Verbindung aus dem Ort zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich des Plangebiets gewährleistet.

Über das bestehende Straßen- und Wegenetz aus der Ortslage heraus ist das Plangebiet fußläufig oder mit dem Fahrrad gut erreichbar. Vom Plangebiet in die Ortsmitte (Kirche St. Martin) dauert der Fußweg ca. 15 Minuten lang.

An den drei Bushaltestellen am Wiesenweg, am Schulweg und am Unterstaller Weg verkehrt die Buslinie 9239 des VGI (Verkehrsverbund Großraum Ingolstadt) zwischen Eichstätt und Neuburg a. d. Donau. An den beiden Haltestellen Wiesenweg und Schulweg verkehrt die Linie 9233 zwischen Eichstätt und Ingolstadt. Mithilfe der genannten Verbindungen können die nächstgelegenen Bahnhöfe in Adelsschlag und Neuburg a. d. Donau erreicht werden.

3.3 Beschaffenheit

Aktuell wird das Plangebiet landwirtschaftlich, vorrangig als Ackerland genutzt. Im Norden grenzen kleinere Gehölzstrukturen an. Weitere prägende oder strukturierende Landschaftselemente sowie bauliche Strukturen sind nicht vorhanden.



Abb. 1: Luftbild mit Flurkarte und Kennzeichnung des Plangebiets^{1, 2}

Das Gelände liegt im Norden auf einer Höhe von ca. 401 m ü. NHN (Nordost) bis 398 m ü. NHN (Nordwest) und steigt nach Süden hin auf ca. 406 m ü. NHN (Südwest) bis 404 m ü. NHN (Südost) hin an. Das Gelände weist zentral von Nord nach Süd eine Senke auf und ist ansonsten weitgehend homogen geneigt; Ranken, Terrassierungen etc. sind ausgenommen kleinerer Einflüsse aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nicht vorhanden.

Schutzgebiete liegen weder im Plangebiet noch grenzen direkt welche an.

Nördlich des Plangebiets, am Attenfelder Graben ist ein Biotop amtlich kartiert. Hierbei handelt es sich um Kammseggen-Naßwiesen (Biotophaupt Nr. 7233-0058), welche nach §30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 23 des Bayerischen Naturschutzgesetzes und in Bereichen der Landröhrichte nach §39 BNatSchG gesetzlich geschützt ist.

¹ ohne Anbindungen externer Flächen

² Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayernatlas, geoportal.bayern.de, abgerufen am 10.02.2025

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern werden Grundsätze und Ziele genannt, um dem demographischen Wandel zu begegnen

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

- (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.
- (Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

- (G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.
- (G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten
 - zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
 - zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
 - zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen,genutzt werden.
- (G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.

Egweil ist im Landesentwicklungsprogramms (LEP 2023) als „Allgemeiner Ländlicher Raum“ dargestellt. Dazu benennt das LEP folgende zu beachtende Grundsätze (G):

- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,

- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

Das Landesentwicklungsprogramm betont ferner die bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung und räumt als Zielvorgabe der Innenentwicklung Vorrang ein:

- 3.1.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Die Vorgaben der Landesplanung werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans beachtet.

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region 10 Ingolstadt ist das Gemeindegebiet von Egweil als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Das Oberzentrum Ingolstadt ist rund 16 km, das nächstgelegene Mittelzentrum Neuburg a. d. Donau ist rund 10 km entfernt. Als weiteres Mittelzentrum steht außerdem die Stadt Eichstätt mit rund 16 km Entfernung zur Verfügung. Versorgungsfunktionen übernimmt ferner das benachbarte Nassenfels als Grundzentrum.

- 2.3.1.1 (G) Der allgemeine ländliche Raum soll in seinen spezifischen Eigenschaften gestärkt und als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum entwickelt werden.
- 2.3.1.7 (G) Auf eine regional abgestimmte Siedlungsentwicklung und entsprechend abgestimmten Ausbau der Verkehrsinfrastruktur, insbesondere des ÖPNV, ist hinzuwirken.

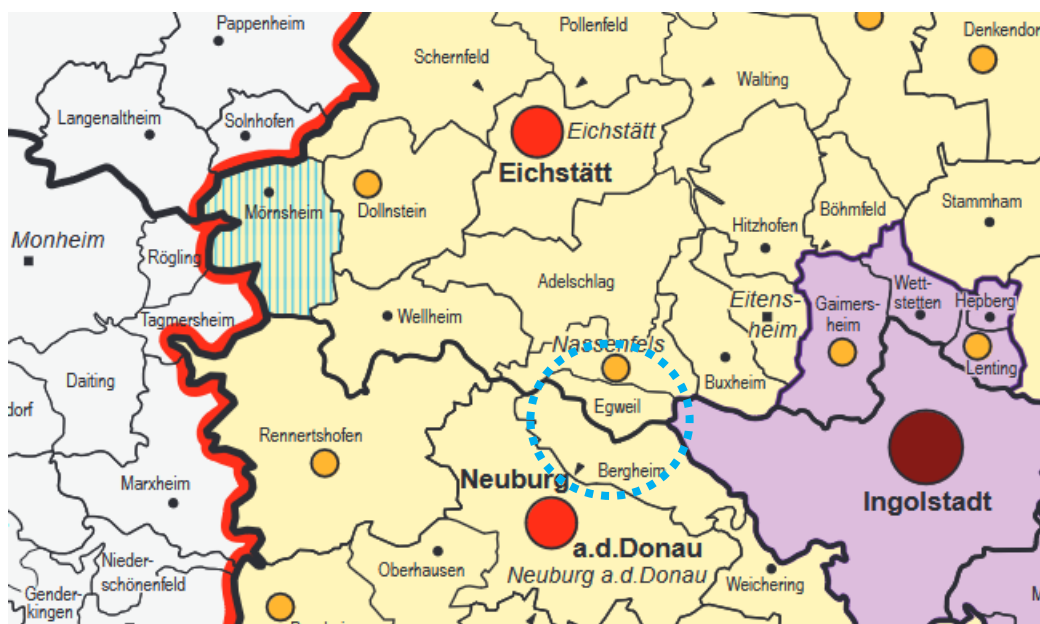


Abb. 2: Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt³

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung:

- 3.1.1 (G) Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.
- 3.2.1 (Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.
- 3.3.1 (Z) Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden (...).
- 3.4.2 (Z) Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.
- 3.4.4 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

Zur Freiraumstruktur enthält der Regionalplan folgendes Leitbild der Landschaftsentwicklung:

- 7.1.1 (G) Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen zum Schutze der Menschen sowie der Tier- und Pflanzenwelt in allen Teilräumen der Region nachhaltig gesichert und erforderlichenfalls wieder hergestellt werden. Bei der Entwicklung der Region Ingolstadt soll der unterschiedlichen Belastbarkeit der einzelnen Teilräume Rechnung getragen werden.

³ Regionalplan der Region Ingolstadt, Karte 1 Raumstruktur vom 19.12.2022

Ferner gibt der Regionalplan grundlegende Ziele und Grundsätze zum Schutz von Boden, Wasser, Luft/Klima, Arten und Lebensräumen vor, aus denen aufgrund zunehmender Bedeutung der Bodenschutz hervorgehoben wird:

- 7.1.2.1 (G) Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden.
- 7.1.2.2 (G) Die vielfältigen ökologischen, land- und forstwirtschaftlichen Funktionen des Bodens sollen erhalten und, wo erforderlich, wieder hergestellt werden (...)

Teile des Gemeindegebiets, so auch Teile des Plangebiets, sind als landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt.

- 7.1.8.2 (Z) In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung
 - des Arten- und Biotopschutzes
 - wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen
 - des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholungbesonderes Gewicht zu.

Dieses besondere Gewicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Einzelfall zu berücksichtigen.

7.1.8.4.1.3 (G) Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Hochalb (03)

- Wertvolle ehemalige Kalksteinbrüche und Schutthalden sollen als Sekundärlebensräume gesichert werden
- Kleinstrukturen und Sonderstandorte wie Dolinen, Tümpel, Lichtungen, Altholzinseln, kleinflächige Abgrabungen sollen erhalten und entwickelt werden.
- Bestehende Trocken-, Feucht- und Waldlebensräume sollen gesichert und entwickelt werden. Vernetzungsstrukturen sollen geschaffen werden.
- Auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen soll das Landschaftsbild durch Feldraine und Gehölzgruppen belebt werden.
- Extensiv genutzte Flächen sollen beibehalten, und wenn möglich, erweitert werden.
- Bachtäler sollen als naturnahe Lebensräume entwickelt werden.

Das gesamte Gemeindegebiet befindet sich im Naturpark Altmühltal.

- 7.1.10.1 (Z) Durch ein abgestuftes System von Schutzgebieten sollen in der Region Ingolstadt Lebensräume naturraumtypischer und seltener Arten, naturnahe Landschaften, typische Kulturlandschaften und besonders erlebnisreiche Landschaften nachhaltig gesichert werden

- 7.1.10.4 (Z) Im Naturpark Altmühltal soll die naturraumtypische Vorbildlandschaft des Altmühltals nachhaltig gesichert bleiben.

7.1.10.7 (Z) Bestehende Schutzgebiete

Rechtsverbindlich festgesetzte Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, die Schutzzone des Naturparks Altmühltal sowie flächenhafte Naturdenkmäler sollen weiterhin gesichert bleiben.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Schutzzone des Naturparks.

Der Regionale Grünzug entlang des Schuttertals wird von der Planung nicht tangiert.

Die genannten Ziele und Grundsätze der Regionalplanung werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

4.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde vom 07.08.2023 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Im Osten und Süden schließen sich bereits vorhandene Wohnbauflächen bzw. Allgemeine Wohngebiete (WA) an, im Norden und Osten weitere landwirtschaftliche Flächen. Am südwestlichen Rand des Plangebiets sind als landschaftsplanerische Zielaussage die Bepflanzung und Eingrünung des bestehenden bzw. potenziellen Ortsrandbereichs vermerkt (hellgrüne Baumsymbole). Hier schließt außerdem eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Flugplatz“ an.

Der Flächennutzungsplan entspricht an dieser Stelle den Zielvorstellungen der Gemeinde.

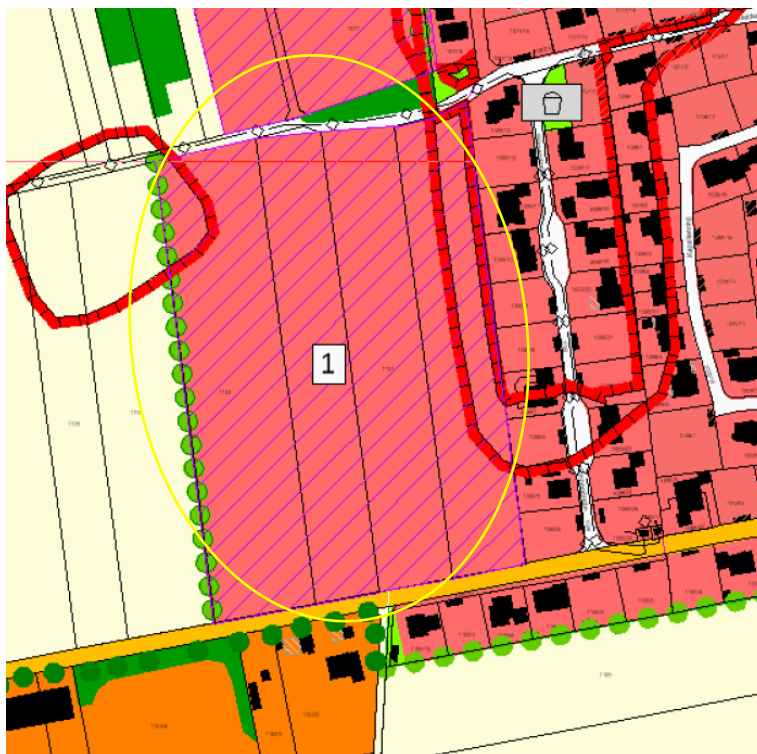


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan⁴

⁴ Ausschnitt aus dem Entwurf der Begründung des Flächennutzungsplans vom 06.03.2023

Der vorliegende Bebauungsplan mit Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) und dazugehöriger Flächen zur Erschließung, für die Eingrünung und die Wasserwirtschaft etc. ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt und setzt die im Rahmen der Gesamtfortschreibung vorbereiteten Siedlungsentwicklung verbindlich um.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Im Osten und im Südosten grenzt das Baugebiet an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 „Egweil-West“, im Nordosten zu einem kleinen Teil an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 „Deiserfeld“ - 2. Änderung an. Zudem grenzt der Geltungsbereich im Südwesten an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Am Flugplatz“ an. Mit Ausnahme des Bebauungsplans Nr. 3 setzen die genannten Pläne für die Art der baulichen Nutzung ebenfalls eine Allgemeine Wohnnutzung fest. Der Bebauungsplan Nr. 3 geht bei der Art der baulichen Nutzung auf die Sondernutzung „Flugplatz“ ein. Die beschriebenen Bebauungspläne werden durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans nicht geändert.

5 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planung beabsichtigt die Gemeinde, dem dringenden Bedarf an Wohnraum zu begegnen. Die Region Ingolstadt ist derzeit geprägt durch eine hohe Eigendynamik. Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik liegen mit an der Spitze Bayerns. Dieser Dynamik soll unter anderem, durch ausreichende und bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen Rechnung getragen werden. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region auch weiterhin anhalten. Die Gemeinde möchte ferner die vorhandene kommunale Infrastruktur langfristig auslasten und strebt daher ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum an.

Daher verfolgt die Gemeinde mit der Planung das Ziel, ein attraktives Wohngebiet mit differenziertem Wohnraumangebot für Familien, durch verschiedene Gebäude- und Wohnformen zu schaffen. Neben der aufgrund der ländlichen Lage nach wie vor bevorzugten Grundstücke für Einfamilienhäuser soll das Angebot ferner Doppel- und Reihenhaushausgrundstücke umfassen. Insgesamt versucht die Gemeinde mit dieser Vielfalt Familien die Möglichkeit zur Eigentumbildung zu geben und den Verbleib der jungen Generationen im Ort zu sichern. Größere Grundstücke sind für generationenübergreifendes Wohnen (Zweifamilienhaus) geeignet.

Zur Sicherung der Umsetzung des Baugebiets und der vollständigen Bebauung hat die Gemeinde die Flächen erworben und möchte sie nach Erschließung sukzessive und bedarfsgerecht verkaufen. Dabei sollen für einen Teil der Flächen über ein Punktesystem soziale und das Gemeinwohl stärkende Aspekte besonders berücksichtigt werden. Die übrigen Flächen sollen in den freien Verkauf gehen. Ferner soll ein Baugesamt ausgesprochen werden.

Im Planungsgebiet sollen an der östlichen Erschließungsstraße eine Bushaltestelle mit Grünfläche für den Aufenthalt und eine öffentliche Grünfläche entstehen. Weitere

öffentliche Grünflächen sollen mit Mulden und Becken modelliert und als Sickermulden und/oder Rückhaltebecken angelegt werden, um die Abflusssituation nicht zu verschlechtern. Berücksichtigt wird das Niederschlagswasser, das im Baugebiet anfällt, und der topographisch bedingte Zufluss von Niederschlagswasser aus dem östlich angrenzenden Landschaftsraum. Mit Pflanzgeboten auf öffentlichen Grünflächen ist die Einbindung des Baugebiets in das Landschaftsbild zu unterstützen (Randeingrünung).

Das Straßen- und Wegenetz dient der Erschließung des Plangebiets sowie der Anbindung und Vernetzung mit der bestehenden Siedlung. Durch eine Anbindung sowohl nach Norden als auch nach Süden soll der mit dem Wohngebiet verbundene Anwohnerverkehr zur Entlastung des Bestands verteilt werden.

Neben den bereits erwähnten Planungszielen wird der Artenschutz mit umfangreicher Kartierung und Ausgleichskonzept besonders beachtet. Ferner ist die Betroffenheit von Bodendenkmälern zu beachten.

6 Planerisches Konzept

Zur ersten Ideenfindung und als Grundlage für einen Bebauungsplan wurden mehrere Strukturkonzepte erstellt und stetig weiterentwickelt. Die ortsplanerische Struktur ist gekennzeichnet von einer flächensparenden Anordnung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern.

Planungsalternativen

Im Rahmen der Planung des Bebauungsplans wurden unterschiedliche Ansätze berücksichtigt, um eine nachhaltige, funktionale und den örtlichen Gegebenheiten gerecht werdende Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten. Es wurden Planungsalternativen untersucht, die sich vorrangig mit einer flächensparenden Anordnung der Bauparzellen vor dem Hintergrund der o.g. Planungsziele und Rahmenbedingungen auseinandergesetzt haben. Unterschiedlich gewichtet wurde die Abflusssituation im Norden des Plangebiets aus der topographischen Senke in Richtung Norden.

Hierbei wurden unterschiedlich dichte Bebauungen sowie unterschiedliche Herangehensweisen in Bezug auf die öffentlichen Grünflächen und den Umgang mit Niederschlagswasser abgewägt. Letztendlich wurde eine wirtschaftliche Flächennutzung gewählt, die eine effiziente Nutzung der verfügbaren Parzellen ermöglicht und gleichzeitig die Einbindung von öffentlichen Grünflächen berücksichtigt. Dies trägt zur Optimierung der Flächenressourcen bei.

Weitere Optimierungen im Sinne einer Reduzierung von Versiegelung wurden im südlichen Bereich an der Stichstraße sowie im Hinblick auf die Dimensionierung des Straßenraums geprüft.



Abb. 4: Strukturkonzept (Februar 2025)

7 Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (WA1 bis WA 3) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

In den Wohngebieten (WAs) werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig. Das Plangebiet ist aufgrund der Lage und der Erreichbarkeit nicht für derartige Nutzungen geeignet. Die Gemeinde Egweil beabsichtigt mit dem Ausschluss der ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen die Gewährleistung eines ruhigen Wohngebiets in Ortsrandlage ohne störende Nutzungen.

In den WAs ist die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude wie folgt begrenzt:

- im WA1 je Einzelhaus max. 2 WE,
- im WA2 je einzelner Doppelhaushälfte max. 2 WE,
- im WA3 je einzelner Reihenhaushälfte max. 1 WE

Die Regulierung der Wohneinheiten trägt zur Steuerung der städtebaulichen Dichte und des damit einhergehenden Verkehrsaufkommens bei. Mit mind. 2 WE in Einfamilien- und Doppelhäusern wird generationenübergreifendes und eine Anpassung an sich verändernde Lebenslagen ermöglicht.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gibt an wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf und wird mittels Grundflächenzahl GRZ (§ 17 BauNVO) bestimmt. So wird für WA 1 eine GRZ von 0,35, für WA 2 eine GRZ von 0,4 und für WA 3 eine GRZ von 0,5 vorgegeben. Im WA 1 wird damit auf die Parzellierung (größere Grundstücke) und die Lage am Ortsrand eingegangen, um die Versiegelung angemessen zu reglementieren. Eine geringe Versiegelung trägt zu einer hohen Versickerungsrate im Baugebiet und zu einer starken Durchgrünung auf privaten Grundstücksflächen bei. Die Durchgrünung wirkt sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Die im WA 3 festgesetzte GRZ bezieht sich zunächst auf das Baugrundstück, das je nach Teilung der Grundstücke das Grundstück für eine gesamte Reihenhauspazelle oder das Grundstück nur für ein Reihemittelhaus sein kann. Die Zulässigkeit einer höheren GRZ ermöglicht die Errichtung von angelagerten Terrassen etc. und eine angepasste Verwertung der kleinen Bauparzellen. Von einer weiteren Gliederung für Reihenend- und -mittelhäuser wird abgesehen, um den Regelungsumfang nicht unübersichtlich ausufern zu lassen oder durch zu viele Festsetzungen die spätere Umsetzung unnötig einzuschränken.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden. Damit gilt im WA1 eine GRZ II von 0,53, im WA2 von 0,60 und im WA3 von 0,75. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Die sog. GRZ II ist klarstellend im Bebauungsplan als Festsetzung aufgeführt.

Die maximal zulässige Wandhöhe WH ist im gesamten Geltungsbereich gleich geregelt. Bei WA 1 (Einzelhäuser), WA 2 (Doppelhäuser) und WA 3 (Hausgruppen bzw. Reihenhäuser) ist die WH max. auf 6,50 m beschränkt und ermöglicht damit eine zweigeschossige Bebauung.

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 oder bis zur Oberkante Attika zu messen.

Die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK RFB) der Hauptgebäude wird für die einzelnen Parzellen in Metern über Normalhöhennull, z.B. 405,0

m ü. NHN festgesetzt. Eine Abweichung um + 0,3 m (nach oben) und -0,5 m (nach unten) ist zulässig. Die festgesetzten Höhen liegen mit ausreichend Puffer über dem Straßenniveau, um den Schutz der Gebäude vor eindringendem Wasser (s. Kap. 10.1) zu erleichtern. Zudem soll auch am Nordhang auf der Südseite der Gebäude die Terrasse auf Gartenniveau errichtet werden können. Der Erdaushub bei der Errichtung von Kellergeschossen kann zumindest teilweise auf den Grundstücken verbleiben. Der Abweichungsspielraum der vorgegeben Höhenlage „nach unten“ wurde zuletzt etwas erweitert, um eine am Straßenniveau orientierte individuelle Höheneinstellung mit dem Fokus auf barrierefreie Zugangsmöglichkeiten zu ermöglichen.

7.3 Grundstücksfläche, Bauweise

Als Bauweise sind für die Einfamilienhäuser (WA 1) nur Einzelhäuser zulässig; zudem sind Doppelhäuser (WA 2) und Hausgruppen in Form von Reihenhäusern (WA 3) zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für jede Parzelle der WA 1 bis WA 3 separat gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Form von Baugrenzen festgesetzt. Durch die Baufenster je Parzelle wird sichergestellt, dass das ortsplanerische Konzept wie geplant auch im Bau umgesetzt wird. Ferner kann die Lage der Zufahrten zum Grundstück, die sich auf die Errichtung des Straßenraums auswirkt, und die Höhenlage des Gebäudes, genauer ermittelt werden. Trotz der Ausweisung einzelner Baufenster bestehen ausreichend individuelle Platzierungsmöglichkeiten auf jedem Baugrundstück, da sich die Abstände vorrangig an der Mindestabstandsfläche von 3,0 m zur Grundstücksgrenze orientieren. An einigen Stellen wurde ein leicht erhöhter Abstand zur Stärkung der Durchgrünung, zur Ausbildung südorientierter Gärten oder zur Ausbildung einer Hofsituation bei der Grundstückszufahrt eingeplant. Ferner wurde zum Schutz der vorhandenen Bebauung am östlichen Rand des Plangebiets der Abstand auf ca. 4 – 5 m vergrößert.

Über das nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreiten der Baugrenzen hinaus dürfen die Baugrenzen für Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen um maximal 3,0 m auf eine Länge von 8,0 m überschritten werden. Dabei ist ein Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten, sofern aufgrund anderer Bestimmungen nicht an die Grenze gebaut werden muss (Doppelhaus, Hausgruppe).

7.4 Garagen und Stellplätze

In allen WAs sind Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen sind im WA1 und WA2, auch außerhalb der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) zulässig. Allerdings müssen sie zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten, damit für die Errichtung von Fundamenten, die Ableitung von Niederschlagswasser, die Anlage von Rinnen etc. ausreichend Abstand besteht. Es wird empfohlen, diesen Abstand mit Stauden, Kletterpflanzen o. ä. naturnah zu begrünen. Vor Garageneinfahrten ist ein mindestens 5,0 m tiefer Staauraum zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, der nicht eingefriedet werden darf. Damit wird sichergestellt, dass die Hoffläche jederzeit befahren werden kann.

Für die geplanten Reihenhäuser gilt eine abweichende Regelung: im WA3 sind ausschließlich Carports und Garagen, auf der festgesetzten Fläche zulässig. Mit dieser Regelung soll sichergestellt werden, dass gerade an der östlichen Hauptzufahrt zum Wohngebiet eine übersichtliche Anordnung eingehalten wird. Die klare Strukturierung zwischen den Zuwegungen zu den Reihenhäusern ist notwendig, damit das Ein- und Ausparken reibungslos funktioniert. Mit Carports wird eine gewisse optische Durchlässigkeit erreicht, die dem angrenzenden Reihenhaus zugutekommt. Empfohlen wird eine einheitliche Gestaltung der aneinander gereihten Carports. Mit begrünten Flachdächern kann die Verschattung der benachbarten Gärten minimiert und ein Beitrag zum Umweltschutz (Lebensraum für Pflanzen und Tiere; Verzögerung des Wasserabflusses) geleistet werden.

In allen Wohngebieten sind Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) zulässig.

Zusätzlich zu den beschriebenen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zu denen auch Garagen, Carports und offene Stellplätze zählen, regelt die Stellplatzsatzung der Gemeinde den Umgang und die Ausgestaltung der Stellplätze und Garagen.

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gestattet. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Aus den o. g. Gründen müssen sie ebenso wie Garagen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Gesamtgröße von Nebenanlagen wird auf max. 20 m² begrenzt.

7.5 Bauliche Gestaltung

Aufgrund der Größe des Planungsgebiets und der Ortsrandlage und der damit verbundenen weiten Einsehbarkeit, wird auf eine hochwertige Gestaltung der Gebäude geachtet. Durch die getroffenen Festsetzungen wird zum einen darauf geachtet den Bauherren eine moderne Ausgestaltung ihrer Gebäude zu ermöglichen und zum anderen wird an die ländliche Lage des Baugebiets angepasst, dem Wunsch nach traditionellen Bauweisen nachgekommen.

Wesentlichen Einfluss auf das Erscheinungsbild hat die Gestaltung der Dachflächen, die daher im Bebauungsplan für die Hauptgebäude geregelt wird. Besonders die mehrgeschossigen höheren Gebäude prägen das Ortsbild und werden daher einheitlich festgesetzt. So werden in den WA1 bis 3 für die Wohngebäude sowohl Satteldächer (SD), als auch versetzte Pultdächer (VPD) und Walmdächer (WD) mit einer Dachneigung von mind. 20° bis max. 30° zugelassen. Der Hauptfirst der Gebäude ist über die Gebäudelängsseite anzuordnen, so dass Gebäude mit qualitätvollen Kubaturen und Dachlandschaften entstehen können, die die Ausrichtung der Dachflächen des gesamten Planungskonzepts nach Süden bzw. Südosten unterstützen. Es sind nur Dacheindeckungen aus Betondachsteinen oder Dachziegeln im Farbspektrum von rot bis rotbraun und von grau bis anthrazit sowie Dachbegrünungen zulässig. Um eine Blendwirkung gegenüber Menschen und Tieren zu vermeiden, sind bei der Dachdeckung stark glänzende und stark reflektierende Materialien nicht zulässig, wobei Solarmodule hiervon nicht betroffen sind. Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind nicht zulässig. Von den Regelungen

ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Vordächer, Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten u.ä., da bei diesen kleineren Dachflächen die Gestaltung nicht prägend ist.

Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) sind hinsichtlich Wandhöhe und Dachneigung profilgleich zu errichten. Ein Versatz in der Lage und in der Höhenlage der EG-Rohfußböden ist nicht zulässig. Diese Festsetzung sorgt für eine homogene Dachlandschaft bei aneinandergebauten Hausgruppen und trägt zu einem einheitlichen Bild bei. Begrünte Dächer bieten Vorteile im Hinblick auf die Regenwasserrückhaltung, Ausgleich von Extremtemperaturen bzw. Temperaturschwankungen, Kühlung, Dämmung, CO₂-Reduzierung, Feinstaubfilterung.

Im WA3 sind auf den Garagen beziehungsweise Carports nur begrünte Flachdächer zulässig, um eine zu starke Verschattung der benachbarten Reihenhäuser durch Dachgiebel zu vermeiden.

Bei begrünten Dächern wird eine Mindestsubstrathöhe von circa 12 cm empfohlen, um einem Nährstoffmangel bei Trockenheitsperioden entgegenzuwirken. Die Konstruktion von begrünten Dächern wurden in den letzten Jahren weiterentwickelt und entspricht hohen Anforderungen an Dichtigkeit, Langlebigkeit, Pflegeaufwand und Wirtschaftlichkeit. Sie bieten unter anderem Vorteile im Hinblick auf die Regenwasserrückhaltung, den Ausgleich von Extremtemperaturen bzw. Temperaturschwankungen sowie Kühlung.

Es wird festgesetzt, dass Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,20 m über Gelände zulässig sind. Vollflächig geschlossene Zuananlagen, wie z.B. Mauern, Gabionenwände etc. sind unzulässig. Zäune sind sockellos und für Kleintiere durchlässig auszuführen. So muss eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm erfolgen, wodurch eine höhere Artenvielfalt entsteht. Davon ausgenommen sind Sockelmauern zur Lenkung des Wasserabflusses. Der Stauraum vor Garagen oder Carports darf zur Straße und zu einem seitlich angrenzenden Stauraum nicht eingefriedet werden. Die Festsetzung der Einfriedungen trägt dazu bei, dass trotz der unterschiedlich dichten Bauweisen ein offenes Siedlungsgebiet in dörflicher Ortsrandlage entsteht, in dem viel Wert auf ein nachbarschaftliches Miteinander gelegt wird.

Das Gelände darf entlang der Gebäude bis zum Niveau der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB) aufgefüllt oder abgegraben werden. Das Gelände darf an das Niveau der Straßenverkehrsfläche angeglichen werden. Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von höchstens 2:1 (Länge : Höhe) auszubilden. Stützmauern sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind für die Stand- und Verkehrssicherheit notwendige Stützmauern an Zufahrten, Stellplätzen, Eingängen etc. oder Stützmauern zur Lenkung des Wasserabflusses.

7.6 Grünordnerische Festsetzungen

Alle grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Baumaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude.

Alle Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.

Öffentliches Grün

Für eine durchgängige Ein- und Durchgrünung des Baugebiets werden öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Die öffentlichen Grünflächen sind als kräuterreiche Wiesenfläche (Regiosaatgut Herkunft „Fränkische Alb“; Anteil Blumen 70%, Anteil Gräser 30%) anzulegen und als solche dauerhaft zu pflegen. Fußwegeverbindungen in wasserdurchlässiger Bauweise und Geländemodellierungen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind zulässig. Sie sind 1- bis 2-mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig zu entfernen. Bei der Unterhaltung der Fläche ist der Einsatz von Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln nicht gestattet.

In mittiger Lage ist die Errichtung einer öffentlichen Grünfläche sowie eine Parkanlage vorgegeben. Einzelne Baumpflanzungen entlang der Neuburger Straße sowie der öffentlichen Grünfläche und der Parkanlage gibt der Bebauungsplan vor. Die Standorte sind hierbei geringfügig (bis 10 m) veränderbar, wobei die in der Planzeichnung vorgegebene Anzahl beizubehalten ist. Zulässig sind heimische Laubbäume und Obstbäume des Vorkommensgebietes '5.2 Schwäbische und Fränkische Alb' in folgenden Mindestqualitäten:

- Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
- Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Gleiche Vorgaben für die Baumpflanzungen gelten auch für die öffentliche Grünfläche zur Randeingrünung, welche im Norden und Westen zur Abschirmung des Vorhabens hin zur freien Landschaft festgesetzt ist. Hier sind zudem mindestens zweireihige Strauchgruppen vorgesehen. Der Reihen- und Pflanzabstand hat 1,5 m zu betragen. Zulässig sind nur heimische Sträucher des Vorkommensgebietes „5.2 Schwäbische und Fränkische Alb“. Es sind mindestens 10 Sträucher pro Gruppe zu pflanzen (Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm). In der Randeingrünung sind bauliche Anlagen (wie z.B. Gartenhäuschen, Kleintiergehege u.ä.) sowie Einrichtungen zur Freizeitgestaltung (wie z.B. Spielgeräte, Trampoline u.ä.) unzulässig.

Im öffentlichen Verkehrsraum konnten in der Neuburger Straße und in der westlichen Planstraße Baumstandorte zur Auflockerung des Straßenbildes integriert werden. Die genauen Standorte sind bereits mit der Erschließungsplanung abgestimmt. Aufgrund der besonderen Anforderungen im Straßenraum sind heimische oder standortgerechte klimaangepasste Laubbäume auszuwählen (Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm).

Privates Grün

Um eine wirksame Durchgrünung zu sichern, sind die nicht überbauten Grundstücksflächen nach landschaftspflegerischen Gesichtspunkten anzulegen. Nadelgehölzhecken sind weder aus heimischen noch aus nicht heimischen Arten zulässig. Auf den Privatflächen sind außerdem heimische Laub- und Obstbäume zu pflanzen. Die Anzahl an Bäumen je Grundstück sind der Planzeichnung zu entnehmen, der Standort ist innerhalb des Grundstücks frei wählbar. Die Mindestqualität entspricht den Anforderungen der Gehölze im öffentlichen Grün.

Vorgärten sind, soweit nicht als Geh-, Fahr-, Stellplätze oder Terrassenflächen genutzt, als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden, mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offen-porigen wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Wasserundurchlässige Sperrschichten, wie z. B. Abdichtbahnen und vollständig als Kies- und Schottergärten angelegte Vorgärten sind unzulässig.

Auf den Grundstücken an der westlichen Grenze des Bebauungsplans wird ein zu begrünender Grundstücksanteil zur Ortsrandeingrünung mit einer Breite von 4 m angrenzend an die Randeingrünung im öffentlichen Grün festgesetzt. So kann im Westen eine angemessene Eingrünung von insgesamt 10 m Breite geschaffen werden. Konkret sind je Grundstück mind. 70 % der für die Ortsrandeingrünung festgesetzten Fläche mit heimischen Laub- oder Obstbäumen und Sträuchern, mit unterschiedlichen Arten und in Gruppen angeordnet, zu bepflanzen. Für einen Baum dürfen 25 m², für einen Strauch 2,5 m² Fläche angerechnet werden. Bauliche Anlagen (wie z.B. Garagen, Stellplätze, Terrassen, Freisitze, Nebenanlagen wie Holzlegen, Gartenhäuschen, u.ä.) sind unzulässig.

Für die Pflanzungen an Bäumen und Sträuchern in den öffentlichen und privaten Grünflächen ist in den Hinweisen eine Artenauswahl zur Orientierung aufgenommen:

Artenauswahl Bäume:

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Betula pendula (Sand-Birke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Juglans regia (Walnuss)
- Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Pinus sylvestris (Gewöhnliche Kiefer)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Tilia cordata (Winter-Linde)

Artenauswahl Sträucher:

- Corylus avellana (Haselnuss)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Crataegus laevigata (Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
- Rosa canina (Hunds-Rose)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Der Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) ist hierbei als auszuschließende Art gelistet.

7.7 Sonstige Festsetzungen

Umgang mit Niederschlagswasser

Zum ordnungsgemäßen Umgang mit Niederschlagswasser im Planungsgebiet und mit dem aus dem Außenbereich zufließendem Niederschlagswasser wird im Süden,

außerhalb des Baugebiets ein Regenrückhaltebecken geplant, sowie eine Mulde zur Ableitung des Außenbereichswassers, entlang des westlichen Geltungsbereichs.

Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc., die nicht unterbaut sind, sickertfähig zu gestalten sind (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfugen, Rasengitter, Schotterrasen, wassergebundene Decke).

8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Dem Erfordernis zum Flächensparen wurde mit einer flächensparsamen Erschließung, nachgekommen. Ferner wurden unterschiedlich große Grundstücke und unterschiedliche Gebäudetypen eingeplant, die ein breites Bevölkerungsspektrum mit unterschiedlichen Bedürfnissen bedienen.

Die Gemeinde hat sich ferner vor dem Start des Bauleitplanverfahrens intensiv in mehreren Planungsalternativen mit der baulichen Dichte im Plangebiet auseinandergesetzt und schlussendlich eine ausgewogene Entscheidung zwischen dörflicher Maßstäblichkeit und sparsamer Flächeninanspruchnahme getroffen. Sie hat zudem bereits bekannte, konkrete Grundstücksbedarfe der örtlichen Bevölkerung im Plangebiet berücksichtigt.

Nach der frühzeitigen Beteiligung mit Anregungen übergeordneter Planungsebenen zum Flächensparen, zur baulichen Dichte und dem Bedarf an Mietwohnungen wurde die Machbarkeit einer weiteren Erhöhung der baulichen Dichte planerisch geprüft.

- Alternative 1: Unterbringung eines Mehrfamilienhauses am östlichen Rand im Bereich des öffentlichen Spielplatzes; Umsetzung im geförderten Wohnungsbau mit 2 Vollgeschossen mit Staffelgeschoss; max. 10 Wohneinheiten und reduziertem Stellplatz-Schlüssel (1 St je WE, 2 flexible St), ebenerdige Unterbringung auf den Grundstücksfreiflächen
- Alternative 2: Unterbringung von zwei Mehrfamilienhauses nahe der Hauptzufahrt ins Plangebiet mit Verzicht auf eine öffentliche Stichstraße; Umsetzung im freien Wohnungsbau: 2 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss, max. 8 WE je Wohngebäude; mit Errichtung einer Tiefgarage



Abb. 5: Strukturkonzept, Variante 4 (Juni 2025).

Nach intensiver Diskussion im Gemeinderat wurde am 07.07.2025 entschieden, dass diese Alternativen nicht weiterverfolgt werden. Die wesentlichen Gründe sind die ländliche Lage und vorhandene Siedlungsstruktur im westlichen Siedlungszusammenhang von Egweil, die aus der Perspektive des Gemeinderats einem Einfügen entgegen stehen und zu mächtig wirken. Gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplans konnte damit lediglich ein Einfamilienhaus durch ein Doppelhaus ersetzt werden.

Zusammenfassung

Die Gemeinde hat sich mit dem örtlichen und regionalen Bedarf zur Wohnraumversorgung intensiv auseinander gesetzt (s. Kap. 8.1). Die mit dem Baugebiet einhergehenden Veränderungen der Haushalts- und Einwohnerzahlen wurden ermittelt (s. Kap. 8.2) Zugleich werden die Aktivierungsmaßnahmen für den Innenbereich fortgesetzt (s. Kap. 8.3).

Die Gemeinde hält an der im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans getroffenen Entscheidung zur Lage und Größe des Baugebiets fest. Weitere Maßnahmen hat die Gemeinde bereits ergriffen bzw. ist deren Umsetzung vorgesehen, um die Umsetzung des Baugebiets über die Aufstellung des Bebauungsplans hinaus zu steuern und am Bedarf auszurichten (Auflistung nicht vollständig):

- Zwischenerwerb des potentiellen Baulandes durch die Gemeinde zur Sicherung der Umsetzung und Stabilisierung der Preisentwicklung,
- Entwicklung eines geeigneten Baulandmodells zur Förderung der ortsverbundenen Bevölkerung mit besonderem Bedarf (sog. Einheimischenmodell),

- Zügige Umsetzung des Baugebiets mithilfe eines Erschließungsträgers und gleichzeitiger Bearbeitung von Bauleit- und Erschließungsplanung,
- Bauverpflichtung innerhalb einer angemessenen Frist,
- Verkauf der Grundstücke in mehreren Tranchen.

Unter Berücksichtigung der Innenentwicklung lässt sich insgesamt feststellen, dass das seitens der Gemeinde angestrebte Wachstum nur mit einer Schaffung von Wohnraum im Innenbereich als auch mit der Ausweisung eines Neubaugebietes erreicht werden kann.

8.1 Bedarfsermittlung

Die demographische Entwicklung der Gemeinde im Rückblick und in der Bevölkerungsvorausberechnung wurden im Rahmen der Neuauftellung des Flächennutzungsplans zur Vorbereitung des Bebauungsplans dargelegt.

Der Stand der Einwohnerzahl lag am 31.12.2023 bei 1.237 Personen.⁵ Zum Stichtag wurde damit die prognostizierten Zahlen des Bayerischen Landesamtes von 1.220 Personen leicht überschritten. Die tatsächliche Bevölkerungszunahme überschreitet aktuell die vorliegenden Prognosen.

Dem Flächennutzungsplan ist zudem ein angenommener Auflockerungsbedarf von 0,14 % zu entnehmen, welcher sich aus dem erhöhten Wohnflächenbedarf sowie der Entwicklung der Anzahl und Größe der Haushalte ergibt. Dieser ist maßgeblich für den zukünftigen Wohnraumbedarf. Des Weiteren ist dem Flächennutzungsplan in den Zielen und Maßnahmen der Siedlungsentwicklung zu entnehmen, dass sich bei einer Anzahl von 502 Wohnungen mit 1.205 Einwohnern im Bezugsjahr 2020 eine Belegungsdichte von 2,73 Einwohnern/Wohnung für die Gemeinde ergibt.

Die ausführliche Bedarfsermittlung ist der Begründung des o. g. Flächennutzungsplans zu entnehmen.

Bisherige demographische Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich zusammen aus dem natürlichen Bevölkerungssaldo sowie aus den Wanderungsbewegungen über die Gemeindegrenzen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung.

Ab dem Jahr 2000 schwankt die Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen in Egweil zunächst zwischen gering negativen und teils positiven zweistelligen Werten, um seither stabil im positiven Bereich zu liegen. Nur im Jahr 2019 wurde ein natürlicher Bevölkerungsverlust von 23 Personen verzeichnet. Auf Landkreisebene bleibt die Differenz weiterhin deutlich positiv, wobei der natürliche Bevölkerungszuwachs seit 2017 insgesamt langsamer und stetig rückläufig ist. Diese insgesamt positiven oder zumindest neutralen Bilanzen in Egweil und dem Landkreis Eichstätt weichen deutlich von den gesamtdeutschen Entwicklungen ab und führen dort zu einem natürlichen Bevölkerungswachstum.

⁵ Bayerisches Landesamt für Statistik, Tabelle 12411-003r Fortschreibung des Bevölkerungsstandes: Gemeinden, Stichtag

Im Bereich der Wanderungsbewegungen zeigt die Gemeinde Egweil jedoch deutliche Schwankungen, sodass in den vergangenen Jahrzehnten sowohl positive als auch negative Salden verzeichnet werden konnten. In der Gegenüberstellung der Wanderungsbewegungen und des natürlichen Bevölkerungssaldos wird ersichtlich, dass die Gemeinde trotz mehrerer Schwankungen insgesamt wächst. In 10 Jahren, von 2011 mit 1.100 Einwohnern (Stichtag 09.05.2011) bis 2021 mit 1.222 Einwohnern (Stichtag 31.12.2021) ist die Einwohnerzahl um 11,1% gewachsen.⁶

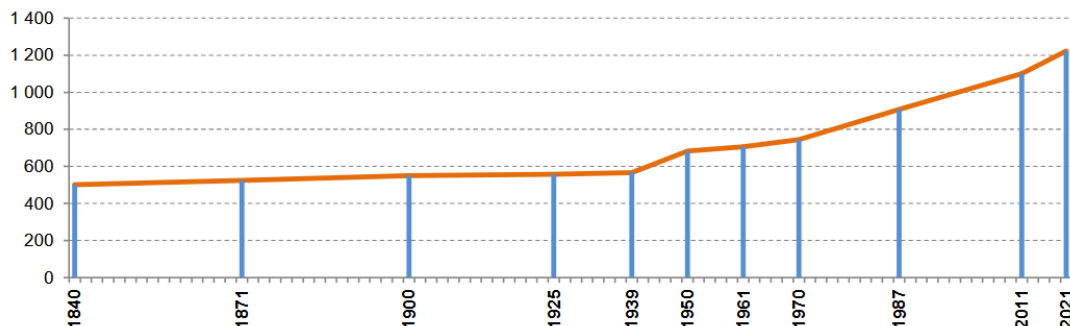


Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung seit 1840⁷

Bevölkerungsprognose

Die Gemeinde Egweil liegt im Landkreis Eichstätt, der bis 2041 gegenüber 2021 von einem Bevölkerungswachstum von ca. 9,6 %⁸ ausgehen kann. Das Wachstum ist damit größer als 7,5 % und ist damit in der bayernweiten Betrachtung der Kategorie „stark zunehmend“ zugeordnet.

Laut der Prognose des statistischen Landesamtes wird für die Gemeinde Egweil im Jahr 2033 eine Einwohnerzahl von etwa 1.260 erwartet.⁹ Im Vergleich zur Bevölkerung von 1.178 im Bezugsjahr 2019 bedeutet dies eine Zunahme von etwa 7,3 %, was der Kategorie „zunehmend“ zugeordnet wird.

⁶ Bayerisches Landesamt für Statistik (2023): Statistik kommunal 2022

⁷ Bayerisches Landesamt für Statistik Statistik kommunal 2022 Gemeinde Egweil

⁸ Bayerisches Landesamt für Statistik (2022): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041 - Demographisches Profil für den Lkr. Eichstätt

⁹ Bayerisches Landesamt für Statistik (2021) Demographiespiegel für Bayern, Gemeinde Egweil, Berechnungen bis 2033

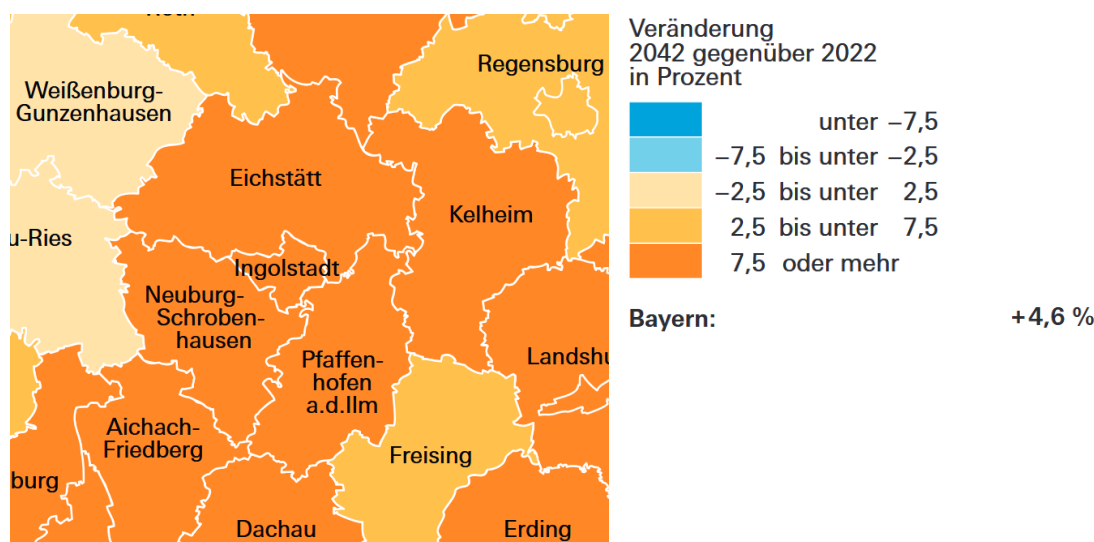


Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung in den Kreisfreien Städten und Landkreisen, Veränderung 2042 gegenüber 2022¹⁰

Die Zahlen des statistischen Landesamtes basieren auf den Entwicklungen in der Vergangenheit, wobei außer in den Jahren 2015 und 2019 mit geringen Verlusten, die Bevölkerung stetig steigt. Dies kann auch zur Nähe der Metropolstadt Ingolstadt zurückgeführt werden.

Entwicklung der Altersstruktur

Bundesweit betrachtet gibt es einen Trend zur sog. „Überalterung“ der Gesellschaft, die auf sinkende Geburtsraten und eine höhere Lebenserwartung zurückzuführen ist. Das Durchschnittsalter in Bayern, dem Regierungsbezirk Oberbayern, im Landkreis und in der Gemeinde steigt an, liegt jedoch in Egweil deutlich niedriger als in den Vergleichsräumen.

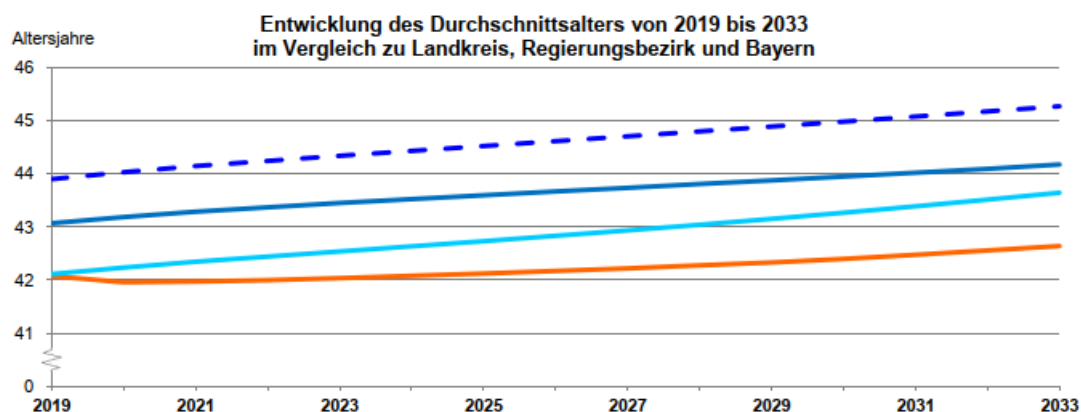


Abb. 8: Entwicklung des Durchschnittsalters im Vergleich¹¹

Gemäß dem allgemeinen Trend steigt auch in Egweil der Anteil der über 65-jährigen am stärksten an. Bemerkenswert ist jedoch der deutliche Anstieg der unter 18-jährigen, der vom allgemeinen Trend abweicht.

¹⁰ Bayerisches Landesamt für Statistik (2024), Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042

¹¹ Bayerisches Landesamt für Statistik (2021) Demographiespiegel für Bayern, Gemeinde Egweil, Berechnungen bis 2033

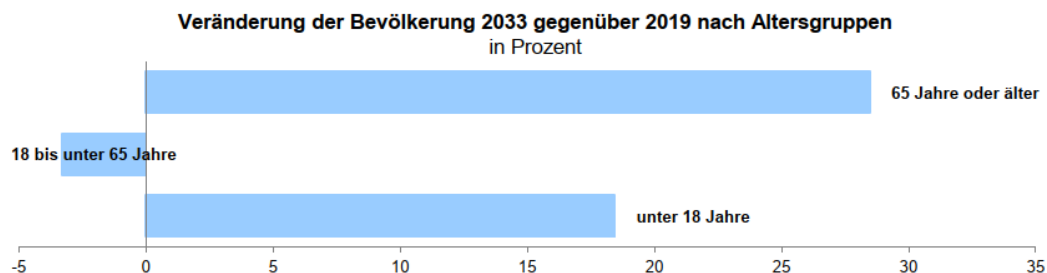


Abb. 9: Veränderung der Bevölkerung nach Altersgruppen¹²

Wohnraumbedarf besonderer Altersgruppen

Mit der Veränderung der Altersstruktur und dem damit einhergehenden Bedarf an Wohnraum hat sich die Gemeinde auseinander gesetzt. Zur Erfassung des Bedarfs wurde im Rahmen öffentlicher Veranstaltungen in der Gemeinde mittels einer (nicht repräsentativen) Umfrage ein Meinungsbild zum Bedarf an Wohnungen für Senioren und junge Erwachsene erhoben.

Demnach besteht kein Handlungsbedarf im Bereich „seniorengerechtes Wohnen“. Die Gemeinde sieht diese Einschätzung bestätigt durch den Stillstand eines Projekts zum „Wohnen im Alter“ in der benachbarten Gemeinde Nassenfels, welches aktuell nicht fortgeführt wird.

Wohnraumschaffung und Einwohnerentwicklung im Plangebiet

Es wurden die folgende Anzahl von Gebäudetypen, Wohneinheiten, Haushalten und Einwohnern im Plangebiet insgesamt ermittelt:

	Anzahl	Wohneinheiten / Gebäude	Haushalte	Personen / Haushalt	Einwohner
Ein- und Zweifamilienhäuser	34	1,30	44	2,78	123
Doppelhaushälften	14	1,00	14	3,00	42
Reihenhäuser	9	1,00	9	2,30	21
Summen			67	2,76	185
Vergleich					
Annahme FNP (2,3 Personen je Haushalt)				2,30	155
Beachtung bayr. Durchschnittshaushaltsgröße (2,1 Pers. je Haushalt)				2,10	141
Mischung Ein- und Zweifamilienhäuser					
	34			3,30	112,2
	10			1,00	10
	44			2,78	122,2

Tab. 1: Übersicht Gebäudetypen / Wohneinheiten / Einwohner

Die Zusammensetzung in Ein- und Zweifamilienhäusern wurde plausibel ermittelt mit den Annahmen, dass jeweils eine Wohneinheit mit 3,3 und in etwa in jedem dritten Wohngebäude eine weitere Wohneinheit mit 1,0 Einwohnern entstehen wird. Die Haushaltsgröße wurde aus der subjektiven Betrachtung des Bestandes heraus an die ländliche Lage und Haushaltsgrößen über den bayerischen Durchschnitt erhöht. In 67 Haushalten ist nach der subjektiven Einschätzung von 185 Einwohnern (im Sinne

¹² ebd.

eines Maximums), in Abgleich mit dem Flächennutzungsplan mit 155 und bei Anwendung der durchschnittlichen Zahl von Haushaltsmitgliedern in Bayern von 141 Einwohnern im Plangebiet auszugehen.

8.2 Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung

Bedingt durch die Nähe zu Ingolstadt, aber auch zu Neuburg a.d. Donau, besteht in der Gemeinde Egweil eine dauerhafte Nachfrage nach Wohnraum. In der Vergangenheit wurden dazu zum einen neue Wohnbauflächen als Siedlungserweiterung geschaffen, zum anderen wurden mehrfach ehemalige Hofstellen einer Wohnnutzung mit teils deutlich verdichteter Bebauung zugeführt.

Auf Flächennutzungsplanebene wurden nicht nur Flächen neu ausgewiesen, sondern auch andere Flächen in Egweil, die bislang und in absehbarer Zeit nicht umgesetzt werden können, wieder in landwirtschaftliche Flächen umgewidmet. Die innerörtlichen Potentialflächen stehen zum großen Teil nicht zur Verfügung. Da sie sich in Privatbesitz befinden, unterliegen sie nicht der gemeindlichen Steuerung in der Umsetzung. Zur Verfügung stehende Flächen werden zur Innenentwicklung genutzt.

Seit 2007 beobachtet die Gemeinde Egweil die Entwicklung unbebauter Flächen im Siedlungszusammenhang und in Randlage. Sie ist seitdem regelmäßig mit den Eigentümern in Kontakt und führt immer wieder Befragungen durch, um die Eigentümer zu aktivieren, Beratung anzubieten etc. Diese Aktivierungsmaßnahme finden im Abstand mehrerer Jahre unregelmäßig statt, abhängig von konkreten Fragestellungen bzw. Personalressourcen in der kleinen Gemeindeverwaltung. Ferner sind der Bürgermeister und der Gemeinderat mit Eigentümern in persönlichem Kontakt, so dass insgesamt ein jeweils aktueller und vollständiger Überblick bei Entscheidungen in der Gemeindeverwaltung oder im Gemeinderat vorhanden ist.

Das Baugebiet Deiserfeld (2010) ist weitgehend bebaut. Lediglich an der Attenfelder Straße sind 2 Baulücken vorhanden. Sie befinden sich im Privatbesitz, wobei die Eigentümer weder selbst konkrete Bebauungsabsichten verfolgen noch zu einem Verkauf an die Gemeinde bereit sind.

Bauliche Entwicklung 2007 – 2014

Mit der Fortschreibung 2014 konnte festgestellt werden, dass in ca. 7 Jahren (seit 2007) ca. 32 Baulücken geschlossen werden konnten (s. Abb., blaue Markierung), davon 14 im Baugebiet Deiserfeld. Im Siedlungsbestand konnte damit eine deutliche Reduzierung erreicht werden, wobei sich die Bebauung einzelner Grundstücke auch noch in die nächste Periode hinein verzögert hat. Weitere 30 Baulücken (s. Abb., gelbe Markierung mit X) wurden von den privaten Eigentümern keiner Bebauung zugeführt.

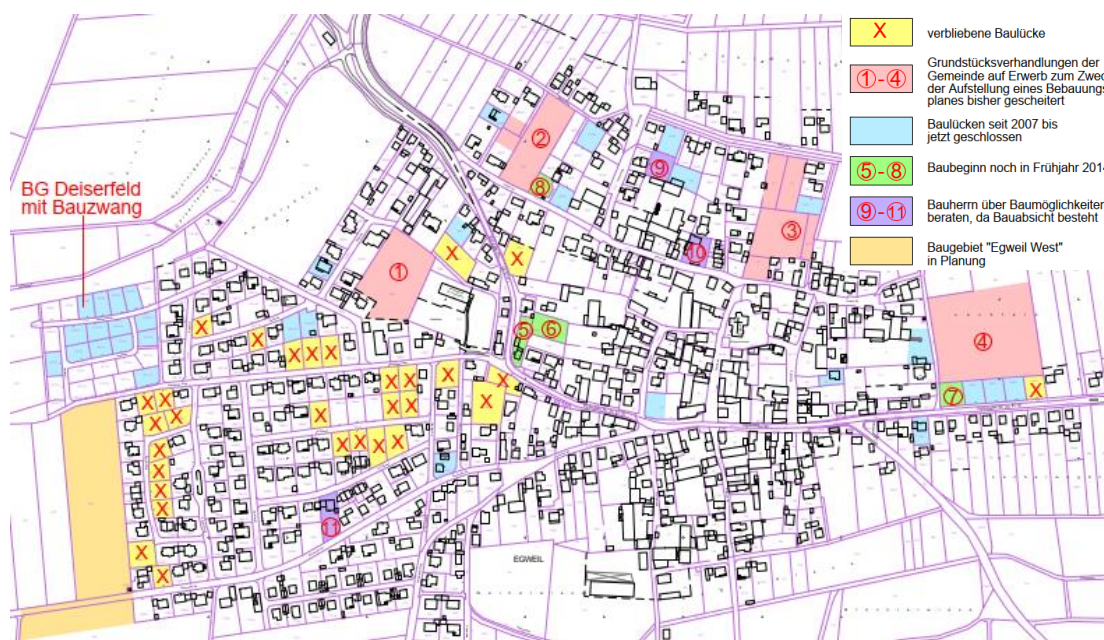


Abb. 10: Lageplan Innenentwicklungspotentiale, Stand März 2014 (Gemeinde Egweil)

Bauliche Entwicklung 2015 - 2025

Aufgrund des damaligen Bedarfs wurde das Baugebiet Egweil West (Rechtskraft Bebauungsplan 2015) umgesetzt. Die 26 Bauparzellen in diesem Baugebiet sind 2025 weitgehend bebaut. Für die verbleibenden Bauparzellen sind aktuell keine Veräußerungen oder Bebauungen geplant. Die Gemeinde konnte die Bauparzellen auch nicht erwerben.

Derzeit im Aufstellungsverfahren befindet sich das Baugebiet „Angerweg“ mit geplanter Einzel- und Doppelhausbebauung. Bei einem durchschnittlichen Ansatz kann von Baurecht für 10 Wohneinheiten ausgegangen werden.

Parallel zur Aufsiedelung Egweil West wurden im Innenbereich weitere Baulücken geschlossen. Die Zahl der o.g. verbliebenen Baulücken konnte weiter von 30 auf 25 Baulücken reduziert werden, was einer prozentualen Aktivierung von rund 15% in ca. 10 Jahren entspricht. Nach einer Phase intensiver Innenentwicklung kam es demnach zu einer Abschwächung. Die Abschwächung der Innenentwicklung kann mit unterschiedlichen Parametern veränderter Rahmenbedingungen in den Bereichen Gesellschaft, Immobilienwirtschaft, staatlicher Eigenheimförderung, regionalem Arbeitsplatzangebot, übergeordneten demographischen Trends etc. in Verbindung gebracht werden. Ferner wird angenommen, dass zunächst die leichter zu aktivieren den Eigentümer erreicht wurden oder schon anvisierte Projekte beschleunigt werden konnten. Eine fachliche Analyse liegt jedoch nicht vor bzw. wird schwerlich zu führen sein.

Festzustellen bleibt, dass die Gemeinde ihren „weichen“ Handlungsoptionen zur Förderung der Innenentwicklung engagiert nachkommt, andererseits keine darüber hinausgehenden Maßnahmen für die Bestandsbebauung ergreifen möchte. In einer ländlichen Gemeinde sind insbesondere die Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts, basierend auf Entwicklungsmaßnahmen, Baugeboten bis hin zu Enteignungen etc., im Bestand schlichtweg kein verträgliches oder verhältnismäßiges

Mittel. Die Anforderungen an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung sowie die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, zusammenfassend beschrieben als „sozialer Zusammenhalt der Dorfgemeinschaft“, spielen hierbei eine bedeutsame Rolle.

8.3 Standortalternativen

Auf Flächennutzungsplan Ebene wurden mögliche Standortalternativen in Egweil im Detail untersucht und hinsichtlich der unterschiedlichen Betroffenheiten öffentlicher Belange geprüft. Eine erneute Standortalternativenprüfung ist damit hinfällig.

Insgesamt wird ersichtlich, dass das seitens der Gemeinde angestrebte Wachstum nur mit einer Schaffung von Wohnraum im Innenbereich als auch mit der Ausweisung eines Neubaugebietes erreicht werden können.

8.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen

Mit der Baulandausweisung im bisherigen Außenbereich geht der Verlust landwirtschaftlicher Ackerfläche einher.

Betroffen sind im südlichen Teil des Plangebiets, bis zu einem Abstand von mind. 40 m zur Römerstraße, Böden mit hoher, im nördlichen Teil mit mittlerer und im Nordosten, südlich der Römerstraße, mit geringer natürlicher Ertragsfähigkeit.

Gemäß der Bodenschätzung weisen die vom Planvorhaben betroffenen Ackerlandflächen eine Boden-/Ackerzahl (Bewertungszahl für die Ertragskraft eines Ackers) von max. 70/66 im Süden bis zu 56/54 im Norden sowie 40/38 im Nordosten auf. Die nördliche Teilfläche für das geplante Regenrückhaltebecken schwankt zwischen 64/60 und 61/57

Die Zahlen liegen damit über der durchschnittlichen Ackerzahl im Landkreis Eichstätt von 49, und auch über dem Durchschnitt der benachbarten Landkreise (Neu-Sob. 45; Ingolstadt 53). Aufgrund mangelnder Standortalternativen und des dringenden Bedarfs an Wohnraum wird der Belang der Landwirtschaft zum Erhalt der hochwertigen Ackerflächen jedoch zurückgestellt. Für die Landwirtschaft stehen im näheren Umfeld des Plangebiets ausreichend Flächen für die Bewirtschaftung zur Verfügung.

9 Umwelt-, Natur- und Artenschutz

9.1 Umweltschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen, der im beiliegenden Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge hat.

Das Vorhaben liegt im Naturpark Altmühltal (NP-00016). Naturparke haben grundlegend Naturschutz und Landschaftspflege, Erholung und nachhaltiger Tourismus, Umweltbildung sowie nachhaltige Regionalentwicklung zur Aufgabe.

Weitere Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch lokal begrenzt beeinträchtigt und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen verändert sich. Die geplanten baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch geeignete Festsetzungen im nachfolgenden Bebauungsplan wird der Eingriff reduziert. Durch entsprechende Grünordnungsmaßnahmen kann hierbei eine Aufwertung erreicht werden.

Im Rahmen der Bebauungsplanung kann durch Festsetzungen der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und durch konfliktvermeidende Maßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 14 BNatSchG sind die mit der Umsetzung der Satzung verbundenen Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten.

Zur Bewertung zukünftiger Eingriffe und zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsfaktors wurde der Bayerische Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, ergänzte Fassung Januar 2003) verwendet. Für die zu erwartenden Eingriffe wurde der Ausgleichsbedarf ermittelt.

Zur Einschätzung des naturschutzfachlichen Potenzials der Fläche wurde im April 2024 eine Ortsbegehung durchgeführt. Weiterreichende Bestandserhebungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von Ackerflächen zur Folge, welche insgesamt eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild haben.

Zudem führt die Bebauung zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Durch Festsetzungen in der Satzung wird der Eingriff so gering wie möglich gehalten. Die Gesamtsituation von Natur und Landschaft kann durch Minimierungsmaßnahmen erhalten bleiben. Der Eingriff kann somit als geringe Erheblichkeit eingestuft werden.

9.2.1 Bewertung des Ausgangszustands

Die Flächen des Planungsgebietes auf den Fl.Nrn. 1100, 1101, 1102, 1103, 1076, 1078 (tlw.), 1078/10 (tlw.) 1079 (tlw.) 1087 (tlw.) und 1118 (tlw.), Gemarkung Egweil, lassen sich gemäß Ortsbegehung am 03.04.2024 und der durchgeführten Bewertung zusammenfassend betrachtet folgenden Gebietskategorien zuordnen (vgl. Leitfa-
den).

Das Planungsgebiet wird fast ausschließlich als Ackerfläche genutzt. Die Verbindung der Fläche des Baugebiets mit dem Regenrückhaltebecken erfolgt über einen öffentlichen Feldweg/Grünweg (Fl.Nr. 1076, Gmkg. Egweil). Entlang der Neuburger Straße befindet sich Straßenbegleitgrün.

Der Grünweg, in dem ein Regenwasserkanal verlegt werden soll sowie die geplanten öffentlichen Grünflächen wurden in der Berechnung nicht betrachtet, da sich der Zu-
stand des Plangebiets hinsichtlich Natur und Landschaft hier nicht verschlechtert. Ebenso wurde die Fläche des Regenrückhaltebeckens nicht bilanziert, da ein natur-
nahes Erdbecken mit einer extensiven Ansaat und Pflege (Mahd 1-3x pro Jahr) vorgesehen ist.

Tab. 2: Ausgangszustand

Flächenkategorie	Größe ca. in m²	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Ackerflächen	33.597	gering (Kategorie I)
Straßenbegleitgrün	55	
Feldweg	47	

Hierbei wurde die tatsächliche Ausprägung des Planungsgebietes als Bewertungs-
grundlage herangezogen.

9.2.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Einstufung der Eingriffsschwere:

Die von der Planung betroffenen Flächen sind bezüglich der Eingriffsschwere diffe-
renziert zu betrachten.

Die Flächen des WA 1 sind als Typ B gemäß Leitfaden einzustufen (Flächen mit nied-
rigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad $GRZ \leq 0,35$; Die GRZ ist in
der vorliegenden Planung als 0,35 festgesetzt). Die Flächen des WA 2, WA 3 sowie
die öffentlichen Verkehrsflächen sind als Typ A gemäß Leitfaden einzustufen (Flä-
chen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad $GRZ > 0,35$; Die GRZ ist in der
vorliegenden Planung als 0,4 bzw. 0,5 festgesetzt).

Tab. 3: Eingriffsschwere

Flächenkategorie	Fläche in m ²	Einstufung der Eingriffsschwere
Ackerflächen	14.229	Typ A (Kategorie I, oberer Wert)
Straßenbegleitgrün	55	Typ A (Kategorie I, unterer Wert)
Feldweg	47	
Ackerflächen	19.368	Typ B (Kategorie I, oberer Wert)

Festlegung des Kompensationsfaktors

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist weiter die Zuordnung eines Kompensationsfaktors erforderlich. Hierzu wird auf die Empfehlungen des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ zurückgegriffen.

Im Geltungsbereich wird von einer geringen Bedeutung der Flächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ausgegangen. Im Bereich des niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ergibt sich daraus eine Spanne für mögliche Kompensationsfaktoren von 0,2 bis 0,5, bei einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad von 0,3 bis 0,6. Da grünordnerische Festsetzungen (innere Durchgrünung V1, Verwendung versickerungsfähiger Beläge V2, Verbot von Sockelmauern bei Zäunen V3) vorgesehen sind, wird der Kompensationsfaktor niedriger festgelegt.

Berechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche

Es ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Tab. 4: Ausgleichsbedarf

Flächenkategorie	Größe ca. in m ²	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf in m ²
Ackerflächen	14.229	0,45 (V1, V2, V3)	6.403
Straßenbegleitgrün	55	0,30	17
Feldweg	47	0,30	14
Ackerflächen	19.368	0,35 (V1, V2, V3)	6.779
Summe			13.212

Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 13.212 m².

9.2.3 Nachweis der Ausgleichsflächen

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf verschiedenen Flächen getätigt. Das jeweilige Entwicklungsziel, sowie die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen für die Ausgleichsflächen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Egweil.

Nachweis Ausgleichsflächen	Fläche (gerundet) [m²]
A1: naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche auf den Fl.Nrn. 1071 und 1071/1, Gemarkung Egweil	3.669
A2: naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche auf der Fl.Nr. 2618/2, Gemarkung Egweil	3.859
A3: naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche auf der Fl.Nr. 1058 (TFl.), Gemarkung Egweil	2.430
Zuordnung Maßnahme von einem gemeindlichen Ökokonto: Ausgleichsfläche auf der Fl.Nr. 997, Gemarkung Egweil	3.254
Summe Ausgleichsumfang [m²]	13.212

Ein Teil des erforderlichen Kompensationsbedarfs wird zudem über eine Abbuchung aus dem gemeindlichen Ökokonto abgedeckt. Es handelt sich hierbei um eine Teilfläche der Fl.Nr. 997, Gemarkung Egweil, welche 2013 im Rahmen des Bebauungs- und Grünordnungsplans Egweil-West entwickelt wurde. Der Gründlandbestand wurde hierbei extensiviert durch Verzicht auf Düngung und sonstige Meliorationsmaßnahmen mit maximal 2-maliger Mahd pro Jahr mit Mähgutentfernung und der 1. Mahd nicht vor Anfang Juli. Für das Vorhaben stehen 2.278 m² zur Abbuchung zur Verfügung.

Nachdem die Ausgleichsfläche vor mehr als 10 Jahren entwickelt wurde, kann die maximale ökologische Verzinsung von 30 % (3 % Abschlag pro Jahr für maximal 10 Jahre) angesetzt werden. Insgesamt kann durch die Ökokontofläche ein Ausgleichsbedarf von 3.254 m² gedeckt werden.

Berechnung des Flächenabschlags: $3.254 \text{ m}^2 \times 30 \% = 976 \text{ m}^2$

Abzubuchende Fläche: $3.254 \text{ m}^2 - 976 \text{ m}^2 = 2.278 \text{ m}^2$

Durch die verfügbare Ausgleichsfläche mit einer Größe von 2.278 m² kann unter Berücksichtigung der ökologischen Verzinsung demnach ein Ausgleichsbedarf von **3.254 m²** gedeckt werden.

Die Abbuchung von der Ökokontofläche ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Fazit

Im Sinne des § 14 BNatSchG sowie Art. 6 BayNatSchG werden Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriffe bezeichnet.

Durch die Eingriffe im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 14 „Römerfeld“ ergibt sich ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 13.212 m². Der Ausgleich wird über verschiedene im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsflächen sowie die Abbuchung von einer Ökokontofläche erbracht.

Der Eingriff ist vollständig kompensiert.

9.3 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung erfolgte auf Grundlage einer Ortsbegehungen durch das Büro WipflerPLAN am 03.04.2024. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Bundes-Naturschutzgesetz) eintreten. Die Planfläche besteht aus zwei Teilflächen, die beide als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt werden. Im Norden angrenzend an die südliche Teilfläche befinden sich Gehölze. Diese liegen außerhalb des Planungsumgriffs und bleiben erhalten.



Abb. 11: Südliche Teilfläche¹³

¹³ Baufläche, Blick Neuburger Straße (Südwest) Richtung Ortsrand (Nordost), WipflerPLAN, 04.03.2024



Abb. 12: Nördliche Teilfläche ¹⁴

In der Artenschutzkartierung Bayern sind keine Fundpunkte im direkten Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung verzeichnet. In der Nähe des Planungsumgriffs befinden sich Fundpunkte des Gelbgrünen Frauenmantels (*Alchemilla xanthochlora*), des Teichfroschs (*Pelophylax esculentus*), des Seefroschs (*Pelophylax ridibundus*) sowie des saP-relevanten Neuntötters (*Lanius collurio*).

Die artenschutzrechtliche Vorabschätzung ergab folgende potentielle Betroffenheiten:

- Bodenbrüter (Sichtung Feldlerche auf geplanten Bauflächen) aufgrund der Größe der Ackerfläche (zwischen Ortsrand, Römerstraße, westlichen Feldweg und Neuburger Straße) sehr wahrscheinlich (auch Kulissenwirkung auf landwirtschaftliche Flächen im Westen des geplanten Baugebietes möglich)
- Halboffenlandarten (wie Goldammer) und/oder Gehölzbrüter: aufgrund des Erhalts bzw. Schutzes des Gehölzes auf FlNr. 1087 kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden
- Reptilien: Zauneidechsen sind auf den betroffenen Ackerflächen auszuschließen; in Böschungs- und Saumstrukturen jedoch nicht gänzlich auszuschließen

Um eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausschließen zu können, wurde eine saP erstellt:

„Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 14 „Römerfeld“ in der Gemeinde Egweil kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der in Kapitel 6 beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für die betrachteten Arten bzw. Artengruppen erfüllt werden.

¹⁴ Regenrückhaltebecken, Blick Richtung Gehölz (Südost, Fl.Nr. 1078) nach Südwest), WipflerPLAN, 04.03.2024

Im Untersuchungsgebiet konnten keine Offenlandbrüter nachgewiesen werden. Das nächstgelegene bekannte Revier der Feldlerche liegt etwa 400 m Entfernung westlich des Planungsgebiet. Aufgrund der räumlichen Distanz sowie des Fehlens einer funktionalen Verknüpfung zum Plangebiet ist eine Beeinträchtigung dieses Reviers durch das Vorhaben auszuschließen.

Auch für die Zauneidechse ergaben sich keine Nachweise. Entlang des nördlich angrenzenden Gehölzbestandes am Römerweg konnten keine Individuen festgestellt werden.

Vor dem Hintergrund dieser Ergebnisse sowie unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich.“¹⁵

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind dabei zu beachten:

V1: Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung im Offenland

Die Baufeldfreimachung im Offenland, zur Herstellung der Erschließung, hat vor oder nach der Brutzeit der Ackerbrüter (bis spätestens Anfang März, ab Mitte August) zu beginnen.

Ist eine Baufeldfreimachung in dieser Zeit nicht möglich, ist die Fläche außerhalb der Vogelbrutzeit, spätestens bis Ende Februar des Jahres, in welchem das Baufeld abgeschoben werden soll, für Bodenbrüter unattraktiv zu gestalten. Hierzu ist die Fläche in einem Raster von ca. 10 x 10 m mit Flatterband zu markieren. Das Flatterband sollte hier möglichst bodennah (50 bis 100 cm) angebracht werden. Im Vorfeld dieser Maßnahme ist die untere Naturschutzbehörde darüber zu informieren.

Die Baufeldfreimachung der Baugrundstücke selbst unterliegt keiner zeitlichen Beschränkung.

V2: Einfriedungen

Alle Einfriedungen sind sockellos auszubilden und müssen einen Abstand von mind. 10 cm zum Boden aufweisen, um die Durchgängigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.

V3: Verwendung von insektenfreundlichem Licht

Da das Baugebiet direkt an die freie Flur angrenzt, sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten zur Beleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zu verwenden.

¹⁵ WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH: Bebauungsplan Nr. 14 "Römerfeld", Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), 06.08.2025

10 Weitere fachliche Belange

10.1 Hochwasserschutz, Oberflächenabfluss

Laut dem Umweltatlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt (<https://www.umweltatlas.bayern.de>; aufgerufen am 13.02.2025) befindet sich das Untersuchungsgebiet nicht in einer Hochwassergefahrenfläche sowie in keinem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Eine Teilfläche, aus Richtung des Attenfelder Grabens, mit südöstlichem Verlauf, ist als Wassersensibler Bereich ausgewiesen. Der Bereich erstreckt sich in Form einer Senke von Norden in das Plangebiet, und ist bei Starkregen als ein potenzieller Fließweg hinterlegt. In diesem Bereich befindet sich außerdem ein lokaler Geländetiefpunkt, in dem sich potenziell Wasser aufstauen kann.

In wassersensiblen Bereichen kann es aufgrund von Nähe zu Bachläufen, hochanstehendem Grundwasser, mangelnder Versickerungsfähigkeit des Untergrundes o. dgl. zu hydrologisch bedingten Einflüssen auf das Bauvorhaben kommen. Im Unterschied zu ausgewiesenen oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten sind jedoch für wassersensible Bereiche keine konkreten Überschwemmungsrisiken wie z.B. HQ100 oder HQextrem definiert. Potenzielle Fließwege bei Starkregen definieren die rein topografisch ermittelte Fließrichtung des Wassers bei Regen. In diesen Bereichen ist also im Starkregenfall die Wahrscheinlichkeit erhöht, dass ein konzentrierter Oberflächenabfluss stattfindet.



Abb. 13: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut¹⁶

Bei Starkregenereignissen sind die Flächen am Attenfelder Graben stark durchnässt und können nicht mehr bewirtschaftet werden. Gemäß der Topografie zieht sich dieser stark betroffene Bereich nach Süden in das Plangebiet hinein.

Zum Schutz der Bebauung vor den Auswirkungen von Starkregen-Ereignissen sind von den Bauherren eigenverantwortlich geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen eintretendes Wasser zu treffen. Dies gilt insbesondere für Kellergeschosse, Tiefgaranzufahrten, Treppenabgänge, Lichtschächte etc. Geeignete Maßnahmen sind z.B. Maßnahmen zur Abdichtung von Fugen, die Verwendung wasserundurchlässigen Be-

¹⁶ Bayerisches Landesamt für Umwelt, Ausschnitt Hinweiskarte, März 2025, ohne Maßstab, Norden ist oben

tons, der Einbau von Rückstauklappen, die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, so dass Niederschlagswasser von den Gebäuden weggeleitet wird, etc. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

10.2 Denkmalschutz

Baudenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

Im Geltungsbereich sind mehrere Bodendenkmäler zu finden. Im nordwestlichen Randbereich des Planungsgebietes liegt das Denkmal mit der Nummer D-1-7233-0199 „Grabenwerk und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“. Im Osten wird der Geltungsbereich von einer „Siedlung des Neolithikums, der frühen Bronzezeit und der Hallstattzeit, Brandgräber der späten Bronze- bis Urnenfelderzeit“ (D-1-7233-0192) tangiert.

Im Plangebiet ist für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Aufgrund der besonderen Bedeutung des nordwestlichen Bodendenkmals wurde in diesem Bereich in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine magnetische Prospektion¹⁷ durchgeführt, um mehr Informationen über das Bodendenkmal zu erhalten. Mit der Untersuchung konnte die Lage des Bodenanomalien genauer bestimmt werden, die nach den Ergebnissen etwas weiter westlich liegen.



Abb. 14: Vorortung Bodendenkmal mit Luftbild (Archaeo Task, Juni 2025)

Auf der Grundlage der Ergebnisse wurde der bereits gestellte denkmalrechtliche Erlaubnisantrag beschieden. Erdarbeiten auf den Fl-Nr. 1100, 1078, 1101, 1102 und 1103 der Gemarkung Egweil dürfen im Zuge des Vorhabens durchgeführt werden. Die Auflagen und Hinweise sind zu beachten.

¹⁷ Magnetische Prospektion „Egweil West“, Archaeo Task, vom 26.05.2025

Geplant ist ein vollständiger Abtrag des Oberbodens im Plangebiet mit begleitenden Untersuchungen, Dokumentation etc. wie im Bescheid vorgegeben. Anschließend kann mit den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen begonnen werden. Ziel der Gemeinde ist es, mit dieser umfassenden Untersuchung auch die privaten Bauherren zu entlasten.

10.3 Klimaschutz

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂ - Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Tab. 5: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch:
Hitzebelastung: (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	- Großzügige Frei- und Grünflächen mit Pflanzgeboten - Pflanzgebote auf privaten Freiflächen
Extreme Niederschläge: (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	- Bereitstellung eines Regenrückhaltebeckens nördlich des Geltungsbereichs - Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen - Mulde zur Ableitung des Außenbereichswassers
Trockenheit: (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation. Schutz vor Waldbrand)	- Unterschiedliche Bebauungsdichten - Bereitstellung eines Regenrückhaltebeckens nördlich des Geltungsbereichs - Förderung der Verdunstung durch Pflanzgebote etc.

und langen Dürreperioden) Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	
Starkwindböen und Stürme: (z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung Dach- und Gebäudekonstruktion)	- Flexibilität bei den Baumstandorten

Tab. 6: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch:
Energieeinsparung/Nutzung regenerativer Energien: (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	- Flächensparende Erschließung - Öffentliches Wegenetz fördert Fuß- und Radverkehr
Vermeidung von CO ₂ -Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ -Bindung: (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	- Nutzung des vorhandenen örtlichen Wegenetzes - Flächensparende Erschließung - Öffentliches Wegenetz fördert Fuß- und Radverkehr

Nutzung erneuerbarer Energien

Zum 01.01.2023 ist das Gesetz zur Änderung des Bayerischen Klimaschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften in Kraft getreten, welches u.a. die Bayerische Bauordnung (BayBO) betrifft. Art. 44a BayBO regelt die PV-Pflicht für staatliche Gebäude und Nichtwohngebäude und sieht eine Empfehlung für die Eigentümer privater Wohngebäude vor. Auf geeigneten Dachflächen sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie in angemessener Auslegung zu errichten und zu betreiben. Die PV-Pflicht besteht bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen kraft Gesetz. Die PV-Anlagen müssen nicht nur angebracht, sondern auch zur Stromerzeugung eingesetzt werden. Eine angemessene Auslegung liegt vor, wenn die Modulfläche mindestens einem Drittel der geeigneten Dachfläche entspricht. Dachflä-

chen sind grundsätzlich für die Unterbringung von Modulen geeignet, sofern sie beispielsweise nicht verschattet sind, so dass eine Stromerzeugung unmöglich ist. Die weiteren Vorgaben der BayBO sind zu beachten.

Mit der Novellierung wurde auch das Verhältnis zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) geregelt, dass ebenfalls die Nutzung solarthermischer Anlagen oder von Anlagen zur Stromerzeugung vorschreibt.

Es wird empfohlen, den durchschnittlichen jährlichen Eigenbedarf der Haushalte an Strom und Wärme in einem Gebäude über geeignete Anlagen mit Modulen auf den Dachflächen, die bei geneigten Dächern parallel zur Dachfläche angebracht werden, zu decken. Ferner ist aus gestalterischen Gründen eine ruhige, geometrisch geordnete Anordnung der Module, z.B. als zusammenhängendes Rechteck, anzustreben.

10.4 Boden- und Grundwasserschutz

Es gelten die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes, wonach die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen sind. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Im Plangebiet sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Landratsamt) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Zu der Maßnahme liegt ein Geotechnischer Bericht der Nickol & Partner AG vom 25.01.2024 vor (s. Anlage), dem die folgenden Aussagen auszugsweise entnommen sind:

Baugrund

Die durchgeführte Untersuchung dient vorrangig der Ermittlung der Bodenkennwerte für den Straßen-, Kanal- und Leitungsbau, die Versickerungsfähigkeit der Böden, sowie einer orientierenden Schadstoffuntersuchung zur Abschätzung der bei der Bauausführung zu erwartenden abfallrechtlichen Belastungsklassen.

Hinsichtlich der Gründung von Gebäuden können die Baugrundverhältnisse im vorliegenden Bericht nur orientierend beurteilt werden.

Die Erkundung umfasst insgesamt 10 Kleinrammbohrungen bis in Tiefen von 3,0 – 7,8 m und 5 schweren Rammsondierungen bis in Tiefen von 8,0 – 8,5 m und die Entnahme von zwei Asphaltbohrkernen an den Anschlusspunkten an das bestehende Straßennetz (Neuburger Straße) sowie ein Versickerungsversuch im Bohrloch. Zur genaueren Klassifizierung der erbohrten Schichten in Bodengruppen nach DIN 18196 sowie Ermittlung überschlägiger Durchlässigkeitsbeiwerte (Versickerungsbeiwerte) k_f und der Frostepfindlichkeitsklassen nach ZTV E-StB wurden ausgewählte Proben bodenmechanischen Laboruntersuchungen unterzogen. Zur Abschätzung der bei der

Bauausführung zu erwartenden abfallrechtlichen Belastungsklassen wurden zudem chemisch-analytische Laboruntersuchungen durchgeführt.

Bei der Baugrunduntersuchung wurden unterhalb des Oberbodens im südlichen Teil des Untersuchungsgeländes quartäre Lößlehme kartiert. Im nördlichen Teil sind unterhalb des Oberbodens tertiäre Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse zu erwarten (OSM).

Am Geländetiefpunkt wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht. Im Gutachten wird empfohlen, überschlägig von einem Durchlässigkeitsbeiwert (k_f -Wert) von ca. 10^{-8} m/s auszugehen. Nach DWA-A 138 ist daher ohne vorherige Bodenaustauschmaßnahmen oder entsprechende Drainagen für dieses Material keine ausreichende Sickerfähigkeit für die Herstellung von Sickermulden gegeben. Hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung bedeutet dies, dass eine ausreichende Niederschlagsentwässerung hier nur nach entsprechend umfassenden und kostenintensiven Bodenaustauschmaßnahmen erforderlich wäre. (S. 12)

Das Baugrundgutachten empfiehlt, im Zweifelsfall anstelle einer direkten Versickerung „in situ“ eine Anbindung an die entsprechenden Regenwasserkanäle zu bevorzugen, um auf der sicheren Seite zu liegen.

Grundwasser

Im Bereich des geplanten Baugebietes wurde zum Zeitpunkt der Bohrarbeiten im Dezember 2023 bei KRB 1 – 4 sowie KRB 9 jeweils bis in die jeweiligen Endtiefen kein Grundwasser angetroffen. Bei KRB 5 – 8 und KRB 10 wurden in Tiefen von 2,2 – 3,0 m wassergesättigtes Erdreich (vermutlich zurückzuführen auf grundwasserführende Tertiärsande) festgestellt. Bei KRB 6 und 8 liegt Grund- bzw. Schichtenwasser in leicht gespanntem Zustand vor.

Da die verfügbaren Grundwasserdaten jedoch keine exakte statistische Analyse der lokalen Grundwasserverhältnisse darstellen, kann für die Bauphase das Auftreten temporär höherer Grundwasserstände insbesondere bei Starkregenereignissen nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Kampfmittel

Anhand einer Luftbildauswertung und Recherche (MuN Ortung, 2023) wurde aufgezeigt, dass keine Betroffenheit (keine Abwurfmunition, keine militärisch genutzt Zone, keine Dokumentation von Kampfhandlungen) vorliegt. Gemäß Flächenkategorisierung der Baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung (BFR KMR)³ ist die Fläche der Kategorie 1 zuzuordnen – es besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Eine technische Erkundung auf das Vorhandensein von Kampfmitteln wird daher nicht veranlasst.

10.5 Immissionsschutz

Flugplatz Neuburg-Egweil

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 "Römerfeld" mit Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 3 "Am Flugplatz" und Nr. 8 "Deiserfeld" wurde zur Bewertung möglicher Lärmeinwirkungen durch den nahegelegenen Sonderflugplatz Neuburg-

Egweil eine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Die Gemeinde Egweil, vertreten durch die WipflerPLAN Erschließungsträger- und Projektsteuerungsgesellschaft mbH & Co KG, hat hierzu das Ingenieurbüro Kottermair GmbH (Auftrags-Nr. 9141.1/2025-AS) mit der Erstellung des Gutachtens beauftragt. Dieses liegt der Begründung als Anlage bei. Ziel war es, die schallschutztechnische Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung gemäß den Anforderungen des § 50 BImSchG für schützenswerte Bebauung zu prüfen. Die Definition der Schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Die Prognose wurde gemäß der Landeplatz-Fluglärmleitlinie nach DIN 45684-1:2013-07 für Samstage und Sonntage des Jahres 2019 durchgeführt. Der Flugbetrieb findet regelmäßig von April bis Oktober an Wochenenden zwischen 10:00 bzw. 13:00 Uhr und Sonnenuntergang, also nur zur Tagzeit statt.

Nach den Fluglärm-Berechnungen werden die zulässigen Werte des Beiblatts 1 der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) eingehalten bzw. unterschritten, so dass keine schallschutztechnischen Maßnahmen erforderlich sind. Gleichwohl ist der Fluglärm im Bebauungsgebiet hörbar, auch wenn er unterhalb der zulässigen Lärmwerte bleibt.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einer ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf den Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren eines Vorhabens ist, auf die tatsächliche örtliche Situation abzustellen, die zum Zeitpunkt der Bauplanung vorliegt. Die Vorgaben der BayTB, Ausgabe Februar 2025, Anlage A5.2//1 zur DIN 4109:2018 sind zu beachten.

Die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten bei der VG Nassenfels an Werktagen während der Geschäftszeiten eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

Im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass die geplante Nutzung mit diesen Anforderungen vereinbar ist.

Flugplatz Neuburg

Das Plangebiet befindet sich außerdem innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz.

Aufgrund der Lage des Plangebiets zum Flugplatz Neuburg ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Seitens des Luftamtes wird darauf hingewiesen, dass spätere Ersatzansprüche nicht anerkannt werden können.

Landwirtschaft

Bedingt durch die Lage am Ortsrand ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu rechnen. Diese sind von den Anliegern (Eigentümern oder Mietern) ebenso zu dulden wie die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr entstehen. Dies gilt auch an Sonn- und Feiertagen.

11 Erschließung, Ver- und Entsorgung

11.1 Straßen- und Wegenetz

Das Plangebiet ist über zwei Anbindungspunkte mit dem Rest der Gemeinde und damit auch dem überörtlichen Verkehr verbunden.

Innerhalb des Baugebiets werden die Erschließungsstraßen als Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlicher Darstellung zur Straßenraumgestaltung (z.B. Stellplätze, Verkehrsgrün etc.) festgesetzt und im weiteren Verfahren ergänzt.

Ein Wendehammer erschließt einen Teil der Einfamilienhäuser im Süden, ist jedoch nicht ausreichend für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge geeignet, weshalb eine Müllsammelstelle im Bereich der Hapterschließung eingerichtet wird.

Des Weiteren wird das Plangebiet an den Busverkehr angeschlossen. Die Haltestelle befindet sich an der östlichen Hapterschließungsstraße und ist von allen Baugrundstücken zu Fuß gut zu erreichen.

Die Reihenhäuser im Südosten werden zugunsten der rückwärtigen Grundstücke, der Gemeinde sowie von Versorgungsunternehmen bzw. -zweckverbänden mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht erschlossen.

Im Bereich der Neuburger Straße, am Ortseingang ist zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten die Unterbringung einer geschwindigkeitsdämpfenden Maßnahme in Form eines Versatzes geplant.

11.2 Wasserversorgung

Der Anschluss des Baugebiets erfolgt über die Erweiterung des vorhandenen öffentlichen Wasserversorgungsnetzes. Hierüber wird ebenfalls die Löschwasserversorgung sichergestellt.

Das Wasserversorgungsnetz endet derzeit am Endhydrant in der Neuburger Straße auf Höhe der Hausnummer 35. Die Wasserleitung DN100 wird planmäßig bis zur Einmündung der östlichen Planstraße verlängert und auf DN150 erweitert, um die erforderliche Löschwassergrundversorgung herzustellen. Im Baugebiet wird die Leitung als Ringleitung parallel zum Schmutz- und Regenwasserkanal ausgebildet. Einzelne Sticleitungen in den Stichstraßen ergänzen die Ringleitung.

Damit kann die Löschwasser-Grundversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz in ausreichend Menge und Druck (Menge ausreichend) für Wohngebiete

(800 l/min bzw. 48 m³/h) gedeckt werden. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird ein Hydrantenplan gemäß Regelwerk vorbereitet und mit den zuständigen Fachstellen zu gegebener Zeit abgestimmt.

11.3 Umgang mit Niederschlagswasser

Aufgrund der Beschaffenheit des Bodens, der nicht als versickerungsfähig eingestuft wurde, ist eine örtliche Versickerung nicht möglich. Das Baugebiet ist daher im Trennsystem zu entwässern.

Das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet soll daher gefasst und in neu zu verlegende unterirdische Regenwasserkanäle hangabwärts in Richtung Norden abgeleitet werden. Dort soll das Regenwasser in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in den Attenfelder Graben abgeleitet werden. Der angesetzte Drosselabfluss in den Attenfelder Graben ist gemäß des bestehenden Wasserrechtsbescheids vom 12.10.2016 auf 12,8 l/s zu begrenzen. Die Einleitgenehmigung in den Graben wurde im Rahmen der östlich gelegenen Erschließung an der Römerstraße erteilt. Der Bemessungswasserstand des Regenrückhaltebeckens wird nach BGU im Endzustand bei 392,8 m ü. NHN liegen.

Die qualitative Beurteilung der Einleitung von Niederschlagswasser in das Gewässer wird nach den Anforderungen des Merkblatts DWA-A 102 bewertet. Anhand der prognostizierten Verschmutzung, welche auf den geplanten Flächen entsteht, werden gegebenenfalls Maßnahmen zur Regenwasserbehandlung erforderlich. Um einen Eingriff in das Biotop am Graben zu vermeiden, wird der gedrosselte Wasserabfluss an die bestehende Einleitstelle des Baugebiets an der Römerstraße geführt.

Die erschlossenen Grundstücke erhalten einen Anschluss an den Schmutzwasser- und Regenwasserkanal. Außerdem erhält jedes Grundstück je einen Revisionschacht für Schmutzwasser und Regenwasser. Letzterer wird als Regenwasserzisterne mit 6 m³ ausgeführt, welche zur Speicherung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung dient.

Straßenentwässerung

Niederschlagswasser, das auf die Fahrbahn- und Wegeoberflächen trifft, wird über die Quer- und Längsneigung zur Wasserführung an der Randeinfassung abgeleitet. In regelmäßigen Abständen sind Straßenabläufe angeordnet, welche das Niederschlagswasser fassen und in den geplanten Regenwasserkanal führen.

Regenwasserableitung Außengebiet

Westlich der Erschließung besteht eine Außengebietsfläche mit Gefälle in Richtung des Baugebiets. Von dieser Fläche wird abfließendes Wasser über die Entwässerungsmulden entlang des Grünstreifens im Westen des Planungsgebietes gesammelt, in den Regenwasserkanal im nördlichen bebauten Bereich eingeleitet und anschließend über das Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Attenfelder Graben gegeben. Vor der Einleitung des Außengebietswassers in den Kanal wird eine Absetzeinrichtung installiert.

11.4 Abwasserentsorgung

Im Plangebiet fällt nur häusliches Schmutzwasser an. Über eine Ergänzung des Kanalbestands soll das Schmutzwasser der gemeindlichen Kläranlage zugeleitet werden. Das Abwasser aus dem Baugebiet wird über einen neuen Schmutzwasserkanal im Baugebiet gesammelt und dem bestehenden Mischwasserkanal in der Alemannenstraße im Nordosten zugeführt.

Das Baugebiet unterscheidet sich in seiner Fläche zum wasserrechtlich genehmigten Einzugsgebiet für die Mischwasserentlastungsanlagen (Bescheid vom 27.06.2023). Aufgrund des größeren Plangebiets im Vergleich zur Prognosefläche wird im Bauentwurf für die Erschließungsplanung erörtert, wie das anfallende Schmutzwasser im Rahmen des bestehenden Wasserrechts gemäß Bescheid behandelt werden kann.

Im Zuge der Erschließungsplanung wird angestrebt, die fehlende Prognosefläche am Römerfeld mit anderen Prognoseflächen im Einzugsgebiet des Regenüberlaufbeckens Rötzbuck zu tauschen. Hierfür sind gemäß der wasserrechtlichen Erlaubnis ausreichend ungenutzte Flächen vorhanden. Eine dieser anrechenbaren Flächen befindet sich direkt nördlich der Bebauung.

12 Flächenbilanz

Tab. 7: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)

Geltungsbereich		42.700 m ²
1.	Allgemeines Wohngebiet (WA)	27.700 m ²
	- WA1	19.350 m ²
	- WA2	5.250 m ²
	- WA3	3.100 m ²
2.	Öffentliche Verkehrsflächen	8.100 m ²
	- Straßenverkehrsfläche	6.250 m ²
	- Weg	1.000 m ²
	- Verkehrsgrün	850 m ²
	Versorgungsfläche	25 m ²
3.	Öffentliche Grünflächen	3.875 m ²
3.	Wasserwirtschaft	3.000 m ²
	- Rückhaltebecken	3.000 m ²

13 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde strebt aufgrund des aktuell dringenden Bedarfs am Wohnraum eine zeitnahe Umsetzung der Planung mit Erschließung des Baugebiets an. Der Beginn der Erschließung ist für das Jahr 2026 vorgesehen.

Die Bauflächen sollen abschnittsweise freigegeben werden, um dem wachsenden Bedarf an Wohnraum gezielt und nachhaltig gerecht zu werden. Da die Gemeinde Eigentümerin der Flächen ist, kann sie den Prozess der Siedlungsentwicklung durch den Verkauf der Grundstücke sukzessive steuern. Im Rahmen des laufenden Bauleitplanverfahrens werden noch offene Fragen geklärt, um eine optimale Nutzung der Flächen zu gewährleisten. Dies ermöglicht eine flexible Anpassung an die Bedürfnisse der Gemeinde und stellt sicher, dass die Entwicklung unter Berücksichtigung der örtlichen Anforderungen und Ressourcen erfolgt.

Die Umsetzung soll über einen Erschließungsträger erfolgen, die Bodenneuordnung übernimmt dann das Vermessungsamt.

Unter der Voraussetzung, dass die ermittelten Eingriffe in den Naturhaushalt im weiteren Verfahren vollständig ausgeglichen werden, verbleiben keine Defizite. Durch die Planung werden keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.