

62. SITZUNG DES GEMEINDERATES AM 02.06.2025

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

3. Bebauungsplan Nr. 14 – Römerfeld, Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange bzw. der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, Abwägungsbeschlüsse. Beratung und Beschluss.

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Egweil fasste in öffentlicher Sitzung am 08.05.2023 gemäß § 2 Abs. 1 Bau-gesetzbuch (BauGB) den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 14 „Römerfeld“ der Gemeinde Egweil. Das Plangebiet liegt 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 und 1078 (tlw.) in der Gemarkung Egweil und ist rund 4,08 ha groß. Ziel und Zweck der Planaufstellung ist die Ausweisung eines Wohngebiets (WA) zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt und lag in der Zeit vom 23.04.2025 bis einschließlich 23.05.2025 öffentlich aus. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Abwägungs- und Beschlussvorlage für die Sitzung am 02.06.2025

Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

I. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden per E-Mail vom 17.04.2025 informiert und zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung bis zum 23.05.2025 aufgefordert.

Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange gingen keine Stellungnahmen ein:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für ländliche Entwicklung
- Landesamt für Umwelt
- Bund Naturschutz Eichstätt
- Bundesimmobilien
- Gemeinde Nassenfels
- Deutsche Post
- Handwerkskammer
- Kath. Pfarrheim
- Landratsamt, Kultur- und Heimatpflege
- Landratsamt, Schulamt
- Landesbund für Vogelschutz
- Landespflegeverband Eichstätt
- Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt
- Staatliches Bauamt Ingolstadt
- Vodafone Kabel Deutschland

Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ohne Anregung ein:

- Regierung von Oberbayern, Bergamt (Schreiben vom 21.05.2025)
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Schreiben vom 23.04.2025)
- Landratsamt, Wasserrecht (Schreiben vom 06.05.2025)
- Industrie- und Handelskammer (Schreiben vom 25.03.2025)
- IMBY Immobilien Freistaat Bayern (Schreiben vom 25.04.2025)
- Wittelsbacher Ausgleichsfonds (Schreiben vom 17.04.2025)
- Bayerische Staatsforsten (Schreiben vom 17.04.2025)
- PLEdoc (Schreiben vom 25.04.2025)
- TAL Oil (Schreiben vom 23.04.2025)
- Deutsche Bahn (Schreiben vom 17.04.2025)
- Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt-Nord (Schreiben vom 02.05.2025)
- Stadtwerke Eichstätt (Schreiben vom 28.04.2025)
- Stadt Ingolstadt (Schreiben vom 05.05.2025)
- Gemeinde Buxheim (Schreiben vom 07.05.2025)
- Gemeinde Bergheim (Schreiben vom 25.05.2025)

Stellungnahmen von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind zur Abwägung relevant und werden wie folgt behandelt:

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 23.05.2025)

Stellungnahme:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

- D-1-7233-0192 „Siedlung des Neolithikums, der frühen Bronzezeit und der Hallstattzeit, Brandgräber der späten Bronze- bis Urnenfelderzeit“.
- D-1-7233-0199 „Grabenwerk und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“.

Da die endgültigen räumlichen Ausdehnungen der vorgeschichtlichen Besiedlung noch nicht erfasst werden konnten und das vorgeschichtliche Grabenwerk sehr wahrscheinlich zur vorgeschichtlichen Siedlung zugehörig ist, werden im Bereich zwischen den beiden Bodendenkmälern weitere vorgeschichtliche Siedlungsspuren vermutet. Die Formulierung der Erlaubnispflicht nach Art. 7 BayDSchG „im Bereich der gekennzeichneten Bodendenkmäler“ (vgl. Begründung Punkt 10.2 „Denkmalschutz“, 3. Hinweise Punkt 3) ist daher nicht ausreichend, die Erlaubnispflicht nach Art. 7 BayDSchG muss auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeweitet werden. Ebenso bitten wir darum den Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG zu streichen, um Missverständnisse zu vermeiden.

Zudem weisen wir darauf hin, dass sich der Bereich des Grabenwerks aus denkmalfachlicher Sicht nicht für eine Bebauung eignet und bitten darum, die beiden nordwestlichen Parzellen aus der Bebauung herauszunehmen. Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet:

<https://geoservices.bayern.de/od/wms/gdi/v1/denkmal> Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessene Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf) Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.
- Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt nachdrücklich, Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden. Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch

Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023. - Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_aril_2020.pdf. Im Bereich bekannter Bodendenkmäler ist darüber hinaus der Einsatz technischer Ortungsgeräte, die geeignet sind, Denkmäler im Erdreich aufzufinden (z. B. Metallsonden), gemäß Art. 7 Abs. 6 BayDSchG verboten. Für berechnete berufliche Interessen (geophysikalische Prospektion, Kampfmittelräumung, archäologische Fachfirmen) kann die Erlaubnis erteilt werden.

Abwägungsvorschlag:

In Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wurde eine physikalische Prospektion des besonders schützenswerten Bodendenkmals beauftragt. Sobald die Ergebnisse vorliegen, soll es einen weiteren Abstimmungstermin zur weiteren Vorgehensweise geben. Ferner ist vorgesehen, den Oberboden-Abtrag im gesamten Plangebiet archäologisch begleiten zu lassen, um damit eine Betroffenheit von Bodendenkmälen vor Rechtskraft des Bebauungsplans oder vor Beginn der Erschließungsarbeiten ausschließen zu können. Es ist seitens der Gemeinde beabsichtigt, dass sich damit auch für die späteren privaten Bauparzellen ein denkmalrechtlicher Befreiungsantrag erübrigt. Damit wäre der Hinweis auf die denkmalrechtliche Befreiung im Bebauungsplan hinfällig. Die Entwurfsfassung des Bebauungsplans ist an die Ergebnisse der Untersuchungen und Abstimmungen mit dem Bayerischen Landesamt anzupassen.

2. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde (Schreiben vom 14.05.2025)

Stellungnahme:

Planung:

Die Gemeinde Egweil beabsichtigt mit der o.g. Planung die bauleitplanerischen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet zu schaffen. Der geplante Geltungsbereich umfasst ca. 4 ha und liegt am westlichen Siedlungsrand von Egweil, nördlich der Neuburger Straße. Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Das Plangebiet umfasst neben den Wohnbauflächen auch ein Regenrückhaltebecken sowie eine Ausgleichsfläche. Die Planung ist laut Planunterlagen erforderlich um den Wohnraumbedarf der Gemeinde Egweil zu decken. Hierfür sind 44 neue Grundstücke geplant, die vorwiegend mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern, aber auch mit Reihenhäusern bebaut werden sollen. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,35, 0,4 bzw. 0,5 bei einer maximalen Wandhöhe von 6,50 m.

Bewertung Innen vor Außen:

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z). Als Potentialflächen kommen grundsätzlich die im Flächennutzungsplan dargestellten oder im Bebauungsplan festgesetzten Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen bzw. gebiete sowie freie, unbebaute Flächen im gesamten Gemeindegebiet, für die Baurecht besteht, in Betracht. In der Begründung wird auf die Prüfung möglicher Standortalternativen auf Flächennutzungsplanenebene verwiesen. Ebenso wird erklärt, dass nur durch die Kombination aus Innenentwicklung und Ausweisung eines Neubaugebietes das von der Gemeinde angestrebte Wachstum erzielt werden kann. Alternative Flächen für dieses Vorhaben stehen nicht zur Verfügung. Auch viele innerörtliche Potentialflächen stehen laut Begründung aufgrund der Eigentumsstruktur nicht zur Verfügung.

Bedarf und Demographie:

Gemäß LEP 1.2.1 Z ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. Deshalb muss bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen grundsätzlich der entsprechende Bedarf nachgewiesen werden. Die Ausweisung von Wohnbauflächen ergibt sich ganz vorrangig aus Bevölkerungszuwächsen, die sich aus den regelmäßigen Bevölkerungsvorausberechnungen des Landesamtes für Statistik ergeben. So

soll die Siedlungs- auf die Bevölkerungsentwicklung abgestimmt werden (vgl. LEP 1.2.1 Z). Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten (...) 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 (LEP 1.2.2 G). Deshalb sollte neben den Bevölkerungszuwächsen auch die durch den demographischen Wandel veränderte Altersstruktur sowie die unterschiedlichen Raumansprüche der Wohnbevölkerung beachtet werden (Auslegungshilfe, Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen). Die in der Begründung enthaltene Bedarfsermittlung verweist auf die im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgte ausführliche Analyse der Bevölkerungsstruktur und auch der Bevölkerungsvorausberechnung. Laut der Stellungnahme in diesem Verfahren (vom 05.06.2023) sieht die höhere Landesplanungsbehörde trotz der erfolgten Anpassungen (Anpassung des Auflockerungsbedarfs auf 0,14% und geringe Flächenrücknahme) den Bedarf und die einhergehende Flächenneuanspruchnahme weiterhin kritisch.

Flächensparen:

Im Zuge der Flächensparoffensive des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (vgl. Schreiben StMWi vom 08.05.2019) wird gefordert, dass die Flächeninanspruchnahme reduziert und vorhandene Flächenpotentiale effizient genutzt werden sollen. Zudem sollen flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1 G, Regionalplan Ingolstadt RP 10 B III 1.1.1 G).

Die Planung sieht eine Mischung aus Einzel-, Doppelhäuser- und Reihenhäusern vor, wobei der Schwerpunkt auf einer sehr ressourcen- und flächenintensiven Bebauung mit Einfamilienhäusern liegt. Es sollte daher geprüft werden, ob nicht zumindest in weiteren Teilbereichen des Plangebietes verstärkt flächeneffiziente und verdichtete Bauformen berücksichtigt werden können, um der demographischen und sozialen Bandbreite der Wohnungsnachfrage und den Wohnflächenbedarfen in Folge des demographischen Wandels (u.a. Alterung) mit einem steigenden Bedarf an kleineren Wohnungen in Mehrfamilienhäusern Rechnung tragen zu können.

Landschaft:

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes mit der Ausgleichsfläche und dem Regenrückhaltebecken liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Hochalb (03) (RP 10 B I 7.1.8.3 Z). In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt gemäß RP 10 B I 7.1.8.2 Z den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung des Arten- und Biotopschutzes, wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen, des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung ein besonders Gewicht zu. Die festgelegten Sicherungs- und Pflegemaßnahmen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes gemäß RP 10 B I 7.1.8.4.1.3 G sind bei der Planung zu berücksichtigen und entsprechend mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

Mit der festgesetzten randlichen Eingrünung des Plangebietes wird dem Ziel 3.4.4 des Regionalplans Rechnung getragen und eine entsprechende Durchgrünung bewirkt.

Denkmalschutz

Im Nordwesten des geplanten Wohngebietes befinden sich ein Bodendenkmal. Entsprechende Maßnahmen sind mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

Ergebnis

Die vorliegende Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Wir empfehlen jedoch nochmal eine Prüfung der festgesetzten Wohnformen in Hinblick auf eine Reduzierung der dominierenden Einzelhäuser.

Abwägungsvorschlag:

- Zu Bewertung Innen vor Außen:

Die Karte „Potentialflächen“ mit Aussagen zu Baulücken oder Umnutzungen im Innenbereich ist zu aktualisieren und in die Begründung einzuarbeiten.

Ferner sind mit einer Aktivierungsstrategie und einer Abschätzung, in welchen Zeiträumen mit einer sukzessiven Bebauung vorhandener Baulücken Nachverdichtung im Innenbereich, perspektivische Aussagen zu erarbeiten.

- Zu Bedarf und Demographie:

Das genannte Ziele und Grundsätze des LEP 1.2.1 Z und LEP 1.2.2 G sind in der Begründung zu ergänzen.

Aussagen zur Altersstruktur sind in der Begründung zu ergänzen.

- Zu Flächensparen:

Entsprechend der Forderung sind im Plangebiet die Zahl der Einfamilienhäuser zu reduzieren und dichtere Wohn- bzw. Gebäudeformen unterzubringen. Dies gilt insbesondere für Mehrfamilienhäuser, die bisher nicht vorgesehen sind. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum ist die Nachfrage allerdings eher gering. Angepasst an die dörfliche Struktur können die Mehrfamilienhäuser nur eine begrenzte Zahl an Wohneinheiten umfassen. Ferner kann bei Einfamilienhaus-Grundstücken, die von Norden erschlossen werden, eine Doppelhausbebauung vorgesehen werden.

- Zu Landschaft:

Der Grundsatz RP 10 B I 7.1.8.4.1.3 G wird in der Begründung ergänzt. Ferner soll geprüft werden, inwiefern diese Grundsätze bei der Planung des Regenrückhaltebeckens oder von naturschutzrechtlich ohnehin erforderlichen Ausgleichsflächen, z.B. am Attenfelder Graben, beachtet oder ggf. unterstützt werden.

Die Untere Naturschutzbehörde ist am Verfahren beteiligt.

- Zu Denkmalschutz:

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist am Verfahren beteiligt. Zudem finden Abstimmungsgespräche speziell zu dem Bodendenkmal im Nordwesten des Plangebiets statt.

3. Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern (Schreiben vom 29.04.2025)

Stellungnahme:

von den Planungen werden grundsätzlich keine luftrechtlichen Belange berührt. Wir weisen allerdings darauf hin, dass durch den Sonderlandeplatz Egweil südlich des geplanten Baugebietes Lärmimmissionen ausgehen, denen nicht abgeholfen werden können. Wir bitten dies vorsorglich im Bebauungsplan textlich zu vermerken.

Abwägungsvorschlag:

Aufgrund der Forderung der Unteren Immissionsschutzbehörde werden die Auswirkungen der Lärmemissionen insbesondere des südlich gelegenen Flugplatzes auf das Bebauungsplangebiet gutachterlich untersucht. Ggf. erforderliche Maßnahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Hinweis des Luftamtes wird ebenfalls aufgenommen.

4. Regionaler Planungsverband Ingolstadt (Schreiben vom 19.05.2025)

Stellungnahme:

Hinweis: Auf das in Anlage beigefügte Schreiben der Regionsbeauftragten vom 14.05.2025 wird mit der Bitte um Beachtung im weiteren Verfahren hinweisen.

Stellungnahme der Regionsbeauftragten vom 14.05.2025:

Planung:

Die Gemeinde beabsichtigt mit der o.g. Planung die bauleitplanerischen Voraussetzungen für Wohnbauflächen zu schaffen. Das Plangebiet umfasst neben den Wohnbauflächen auch ein Regenrückhaltebecken sowie eine Ausgleichsfläche. Der geplante Geltungsbereich umfasst ca. 5 ha, wovon für das Wohngebiet ca. 4,4 ha vorgesehen sind. Er liegt am westlichen Siedlungsrand von Egweil, nördlich der Neuburger Straße. Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung ist laut Planunterlagen erforderlich um den Wohnraumbedarf der Gemeinde Egweil zu decken. Hierfür sind 44 neue Grundstücke geplant, die vorwiegend mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern, aber auch mit Reihenhäusern bebaut werden sollen.

Bewertung:

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern i.d.F. vom 16. Mai 2023 (LEP) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2. Z, RP 10 3.2.1 Z). Als Potentialflächen kommen grundsätzlich die im Flächennutzungsplan dargestellten oder im Bebauungsplan festgesetzten Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen bzw. -gebiete sowie freie, unbebaute Flächen im gesamten Gemeindegebiet, für welche Baurecht besteht, in Betracht. Das vorliegende Vorhaben überplant im Flächennutzungsplan bereits dargestellte Flächen und trägt damit der landes- und regionalplanerischen Zielsetzung der Innenentwicklung gem. LEP 3.2 Z sowie RP 10 3.2.1 Z grundsätzlich Rechnung.

Im Zuge der Flächensparoffensive des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (vgl. Schreiben StMWi vom 08.05.2019) wird gefordert, dass die Flächeninanspruchnahme reduziert und vorhandene Flächenpotentiale effizient genutzt werden sollen. Zudem sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 G, RP 10 3.1.1 G). Auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird empfohlen sich zusätzlich zur Wohnbauentwicklung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern empfohlen, intensiv mit den Veränderungen der Altersstruktur zu beschäftigen und auch barrierefreie und altersgerechte Wohnformen zu schaffen, um für die Herausforderungen des demographischen Wandels vorbereitet zu sein (vgl. LEP 3.1.1 G). Die Planung sieht Geschosswohnungsbauten neben zahlreichen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vor. Es sollte geprüft werden, ob ein höheres Maß an kompakten, dichteren Wohnbauformen realisiert werden kann.

Die nördlichen Bereiche des Plangebietes werden durch das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Hochalb (03) (RP 10 7.1.8.3 Z) überlagert. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt gem. RP 10 7.1.8.2 Z den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung des Arten- und Biotopschutzes, wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen, des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung ein besonders Gewicht zu. RP 10 7.1.8.4.1.3 G legt Sicherungs- und Pflegemaßnahmen fest, die im Rahmen der Planung zu berücksichtigen sind. Unter anderem wird hier verwiesen auf die Sicherung und Entwicklung bestehender Trocken-, Feucht- und Waldlebensräume, die Schaffung von Vernetzungsstrukturen, die Belebung des Landschaftsbildes auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Feldraine und Gehölzgruppen, die Beibehaltung und Erweiterung extensiv genutzter Flächen sowie die Entwicklung von Bachtälern als naturnahe Lebensräume. Die Abstimmung mit der zuständigen Fachstelle wird empfohlen.

Ergebnis:

Aus Sicht der Regionalplanung kann der o.g. Planung vorbehaltlich der Beachtung bzw. Berücksichtigung der genannten Aspekte, insbesondere in Bezug auf die Belange des Flächensparens sowie des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets, zugestimmt werden.

Abwägungsvorschlag:

- Zu Flächensparen:

Entsprechend der Forderung sind im Plangebiet die Zahl der Einfamilienhäuser zu reduzieren und dichtere Wohn- bzw. Gebäudeformen unterzubringen. Dies gilt insbesondere für Mehrfamilienhäuser, die bisher nicht vorgesehen sind. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum ist die Nachfrage allerdings eher gering. Angepasst an die dörfliche Struktur können die Mehrfamilienhäuser nur eine begrenzte Zahl an Wohneinheiten umfassen. Ferner kann bei Einfamilienhaus-Grundstücken, die von Norden erschlossen werden, eine Doppelhausbebauung vorgesehen werden.

- Zu Landschaft:

Der Grundsatz RP 10 B I 7.1.8.4.1.3 G wird in der Begründung ergänzt. Ferner soll geprüft werden, inwiefern diese Grundsätze bei der Planung des Regenrückhaltebeckens oder von naturschutzrechtlich ohnehin erforderlichen Ausgleichsflächen, z.B. am Attenfelder Graben, beachtet oder ggf. unterstützt werden.

Die Untere Naturschutzbehörde ist am Verfahren beteiligt.

5. Wasserwirtschaftsamt (Schreiben vom 26.05.2025)

Stellungnahme:

Abwasserbeseitigung Schmutz- und Mischwasser:

Es ist vorgesehen, das Baugebiet „Römerfeld“ im Trennsystem zu entwässern. Das anfallende Schmutzwasser soll dabei in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Hinweis: Das Baugebiet „Römerfeld“ ist in dieser Größe nicht vollständig in den Einzugsgebieten der wasserrechtlich genehmigten Mischwasserentlastungsanlagen (Bescheid vom 27.06.2023) enthalten. Es gibt allerdings im Norden gewisse Flächen, die „angerechnet“ werden könnten. Es ist zu prüfen, ob der Schmutzwasseranfall des nun geplanten Baugebietes im wasserrechtlich zulässigen Bereich liegt. Er darf nicht größer sein, als der Prognoseschmutzwasseranfall der o.g. wasserrechtlichen Erlaubnis.

Nachfolgender Plan ist ein Ausschnitt aus dem aktuellen Einzugsgebietsplan zum Wasserrecht für die Mischwasserentlastung: (links) im Vergleich zum vorgelegten Bebauungsplan (rechts):



Niederschlagswasser:

Eine gezielte Versickerung ist wegen der schlechten Versickerungsfähigkeit des Untergrundes laut Baugrundgutachten anscheinend nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser soll laut Begründung über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt in den „Attenfelder Graben“ eingeleitet werden.

Damit besteht grundsätzlich Einverständnis. Es wird empfohlen, z.B. durch Vorlage eines sog. Entwässerungskonzeptes, die Entwässerungsplanung rechtzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen. Hinweis: Der „Attenfelder Graben“ ist ein sehr schwacher Vorfluter. Für die geplante Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Abwägungsvorschlag:

Zu Abwasserbeseitigung Schmutz- und Mischwasser:

Die geforderte Prüfung, ob der Schmutzwasseranfall im wasserrechtlich zulässigen Bereich liegt, ist durchzuführen und mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Zu Niederschlagswasser:

Die geplante Entwässerung ist im Rahmen der Erschließungsplanung aufzuzeigen, mit dem Wasserwirtschaftsamt in den Grundzügen abzustimmen und in den Bebauungsplan zu übernehmen. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu beantragen.

6. Landratsamt, Bauamt (Schreiben vom 22.05.2025)

Stellungnahme:

Begründung:

Die Flächenbedarfsermittlung ist unzureichend und ist zu überarbeiten.

Die Flächenpotentiale sind dem zu ermittelnden Baulandbedarf in der Gemeinde gegenüberzustellen. Hier ist der Baulandbedarf entsprechend der Bevölkerungsentwicklung, Flächenbedarf etc. zu ermitteln (siehe auch beigefügte Auslegungshilfe zur Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen).

So sind die Angaben in der vorgelegten Bedarfsanalyse nicht realistisch. Insbesondere wird auf vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung in Egweil nicht eingegangen.

Im den Bebauungsplangebiet „Im Mauret“, „Egweil West“, „Deiserfeld“, „Angerweg“, sind ca. 25 nicht bebaute Bauplätze vorhanden. Diese Bauplätze in den Bebauungsplänen sind als Flächenpotentiale der Gemeinde voll anzusetzen, auch wenn sie sich nicht oder nicht mehr im gemeindlichen Eigentum befinden, da sie ja auch im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung als Bauplätze geschaffen wurden. Zusätzlich zu diesen Bauplätzen in den Baugebieten kommen dann noch die Baulücken im Innerortsbereich von Egweil dazu, so dass die angegebenen Baulücken und Bauflächenpotentiale in der Bedarfsanalyse falsch ermittelt wurden. Auch Flächen im Innerortsbereich sind als Flächenpotentiale und auch wenn sie sich im Privatbesitz befinden sind sie zumindest teilweise zu berücksichtigen. Auf die beigefügte Auslegungshilfe zur Feststellung des Flächenbedarfs wird daher verwiesen. Daher ist die Begründung hinsichtlich der Bedarfsermittlung zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.

Festsetzung der Grundflächenzahl im Bereich WA 3:

Die Grundflächenzahl wurde im Bereich WA 3 auf 0,5 festgesetzt, wobei die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % also bis 0,75 überschritten werden darf. Auf welche Fläche sich die Grundfläche bei dieser Reihenhausbauung beziehen soll ist aber nicht eindeutig ersichtlich. Bei der Reihenhausbauung werden entsprechende Grundstücksteilungen erfolgen, wobei beim Reihennittelhaus meist eine geringere Grundstückfläche entsteht. Ebenso werden wohl die Garagengrundstücke einzeln oder insgesamt gesondert herausgemessen. Zudem ist noch eine gemeinsame Geh-, Fahrt- und Leitungsrechtsfläche dargestellt. Bei der Grundflächenzahl sollte daher angegeben, wie die einzelnen Flächen miteinzurechnen sind oder gesondert berechnet werden müssen. Hier sollte die Festsetzung daher noch entsprechend präzisiert werden.

Ansonsten bestehen aus bauplanungsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Abwägungsvorschlag:

- Zu Bedarfsanalyse

Die Aussagen in der Begründung beziehen sich im Wesentlichen auf die Bedarfsanalyse zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans, der nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens im August 2023 genehmigt wurde. Der Bedarfsnachweis begründete die vorbereitende Darstellung des Baugebiets „Römerfeld“ in dieser Größenordnung im Flächennutzungsplan. Eine vollständige Neubearbeitung des Bedarfsnachweises wird daher als nicht erforderlich angesehen.

Auf der Basis der Stellungnahme, auch der Stellungnahme von der Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, soll der Bedarfsnachweis jedoch aktualisiert werden:

- Fortschreibung der Innenbereichspotentiale
- Ergänzung einer Aktivierungsstrategie für Baulücken und sonstige potentielle Nachverdichtungsflächen
- Ergänzung einer zeitlichen Perspektive der Nachverdichtung und der Bebauung im Neubaugebiet

Ferner sollen weniger flächenintensive Wohnformen geprüft und der dörflichen Baustruktur angepasst in das Baugebiet integriert werden.

- Zu Festsetzung der Grundflächenzahl im Bereich WA 3:

Der Bebauungsplan enthält lediglich einen Vorschlag zur Parzellierung als Hinweis und sichert die Erschließung für alle geplanten Parzellen durch Vorbereitung einer dinglichen Sicherung im Grundbuch.

Die Begründung kann daher um eine Erläuterung zur GRZ bei Reihenhäusern ergänzt werden, ohne dass alle möglichen Fallkonstellationen vollständig abgedeckt werden. Die 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 Reihennittelhaus 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.

7. Landratsamt, Technischer Hochbau (Schreiben vom 28.04.2025)

Stellungnahme:

mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Römerfeld“ der Gemeinde Egweil besteht seitens Sg. 41 Einverständnis. Auf folgende Punkte möchten wir hinweisen:

- Geschossigkeit: hier wird keine Aussage zu einer maximal möglichen Vollgeschossanzahl getätigt; wir gehen davon aus, dass max. 2 Vollgeschosse möglich sein, dann sollte dies auch in den Festsetzungen vermerkt werden.
- Festgesetzte private Grünflächen: aus unserer Sicht ist die Beschreibung der 70% irreführend: ist hier 70% der Gesamtfläche des Grundstücks gemeint oder „nur“ des Randstreifens; insgesamt hat die Festsetzung der Eingrünung auch Konsequenzen für die GRZ-Berechnung, da diese Fläche von der Gesamtfläche des Grundstücks in Abzug zu bringen ist.

Abwägungsvorschlag:

- Zu Geschossigkeit:

Der Begriff des Vollgeschosses ist sowohl in seiner gesetzlichen Definition als auch in der Umsetzung häufig mit hohem Klärungsaufwand verbunden, so dass darauf verzichtet wurde. Mit den vorgesehenen Regelungen im Bebauungsplan, v.a. der Höhenlage von OK RFB, der max. zulässiger Wandhöhe ab OK RFB und der Dachgestaltung der Hauptgebäude sind alle wesentlichen Kennzahlen zur Definition des Baukörpers erfasst.

- Zur privaten Grünfläche:

Zur Klarstellung wird die Festsetzung ergänzt. Der prozentuale Anteil bezieht sich auf die Fläche des Grundstücks, der anteilig am Baugrundstück zur Ortsrandeingrünung festgesetzt ist. Zudem handelt es sich um eine überlagernde Festsetzung, die das Baugrundstück als Bezugsgröße zur Ermittlung der GRZ nicht verkleinert.

8. Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 09.05.2025)

Stellungnahme:

Mit der dargestellten Eingriffsbilanzierung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003) besteht Einverständnis. Die Ökokontofläche der Fl.Nr. 997 Gmk. Egweil kann als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan herangezogen werden. Hiermit wird die maximale ökologische Verzinsung von 30 % bestätigt. Der restliche Ausgleichsbedarf sowie die erforderlichen Erstgestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind nach Rücksprache und im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen und im weiteren Verfahren im Textteil zu benennen und kartenmäßig darzustellen.

Die Ausgleichsflächen sind dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (Außenstelle Nordbayern) mit dem entsprechenden elektronischen Meldebogen (zu finden unter:

https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/flaechenmeldung/index.htm) umgehend nach Erschließungsbeginn zu melden.

Vor einer abschließenden naturschutzfachlichen Stellungnahme ist eine Prüfung des speziellen Artenschutzrechts (§ 44 BNatSchG) durchzuführen. Die Prüfung ist Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung des Vorhabens. Dieser Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) dient der Ermittlung und Darstellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der europarechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie [auch außerhalb von FFH-Gebieten!]), soweit die Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt sein können sowie der Prüfung, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine möglicherweise erforderliche Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG nach § 45 BNatSchG gegeben sind.

Abwägungsvorschlag:

- Zur Eingriffsbilanzierung und zu Ausgleichsflächen

Die erläuterte Vorgehensweise zur Ermittlung und Sicherung der vollständigen Kompensation der Eingriffe wird nachgekommen.

Die Meldung der Ausgleichsflächen obliegt nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens der Gemeindeverwaltung.

- Zum Artenschutz

Gemäß den gesetzlichen Anforderungen wurden im Kartierzeitraum 2025 die planungsbedingten Arten kartiert. Auf dieser Basis wird aktuell ein Fachbeitrag zur saP erstellt, der mit der Fachstelle hinsichtlich erforderlicher Vermeidungsmaßnahmen abgestimmt wird. Der Fachbeitrag wird nach Fertigstellung der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

9. Landratsamt, Immissionsschutz (Schreiben vom 08.05.2025)

Stellungnahme:

aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist für den Bebauungsplan Nr. 14 „Römerfeld“ ein Schallgutachten von einem Sachverständigen nach §29b BImSchG vorzulegen, welches die Auswirkungen der Lärmemissionen insbesondere des südlich gelegenen Flugplatzes auf das Bebauungsplangebiet untersucht. Die Lärmemissionen sind mit den Orientierungswerten der DIN 18005 zu vergleichen. Ggf. sind Maßnahmen zum Schallschutz vorzuschlagen.

Abwägungsvorschlag:

Aufgrund der Forderung sind die Auswirkungen der Lärmemissionen insbesondere des südlich gelegenen Flugplatzes auf das Bebauungsplangebiet gutachterlich untersucht. Ggf. erforderliche Maßnahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Hinweis des Luftamtes, dass die Emissionen nicht abgeholten werden kann, wird ebenfalls aufgenommen.

10. Bundeswehr (Schreiben vom 2025-04-29)

Stellungnahme:

vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Das Plangebiet befindet sich 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. Ich weise bereits jetzt daraufhin, dass spätere Ersatzansprüche nicht anerkannt werden können.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.

Aufgrund der Forderung der Unteren Immissionsschutzbehörde werden die Auswirkungen der Lärmemissionen insbesondere des südlich gelegenen Flugplatzes auf das Bebauungsplangebiet gutachterlich untersucht. Ggf. erforderliche Maßnahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Hinweis des Luftamtes wird ebenfalls aufgenommen.

11. Bayerischer Bauernverband (Schreiben vom 23.05.2025)

Stellungnahme:

der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange und als Interessenvertretung der bayerischen Landwirte nimmt zum genannten Projekt wie folgt Stellung:

- Grundsätzlich bitten wir folgenden Aspekt zu berücksichtigen: Tag für Tag werden der Landwirtschaft wertvolle Äcker und Wiesen durch Überbauung und Versiegelung entzogen, sodass diese unwiederbringlich nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden können. Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie, den schonenden und sparsamen Umgang mit landwirtschaftlicher Fläche weiter in den Mittelpunkt zu rücken.

- Bei dem Vorhaben ist darauf zu achten, dass die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut „Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch“ (AGBGB), Art. 48, eingehalten werden, so dass das Befahren der an dem Plangebiet anliegenden Feldwege und die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen jederzeit problemlos möglich ist, auch mit überbreiten Maschinen.

- Die Römerstraße am nördlichen Rand des Plangebietes sowie die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen müssen während der Bauungsphase und auch danach dem landwirtschaftlichen Verkehr uneingeschränkt zugänglich sein. Dies betrifft die Fahrbahnoberfläche genauso wie eventuelle Beeinträchtigungen durch Baumpflanzungen. Um Schäden an landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten und an der Bepflanzung selbst zu vermeiden, sollte die Pflanzung der Bäume im ausreichenden Abstand (mindestens 4 Meter) zum Feldweg erfolgen. Schäden, die im Rahmen von Erschließung und Bauung am Feldweg entstanden sind, müssen durch die Verursacher wieder beseitigt werden.

- Die Römerstraße dient als wichtiger Erschließungsweg von mittelbar und unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Hier sollte unbedingt vermieden werden, dass aufgrund einer beengten Bauung parkende Kraftfahrzeuge den landwirtschaftlichen Verkehr und die allgemeine Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Dies kann vor Allem durch auf der öffentlichen Straße abgestellte KFZ eintreten. Auch bitten wir in diesem Zusammenhang die Tatsache zu beachten, dass moderne landwirtschaftliche Fahrzeuge Breiten von bis zu 3,5 Metern und mehr aufweisen können. Der Verkehrsraum ist dementsprechend zu dimensionieren.

- Zu dem Punkt „Immissionsschutz“ bitten wir noch anzufügen, dass die ortsüblichen landwirtschaftlichen Immissionen auch an Sonn- und Feiertagen auftreten können.

Abwägungsvorschlag:

- Zur 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 – 63 auf. Die 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.

In Abwägung aller Belange stellt die Gemeinde hier die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in den Vordergrund, da landwirtschaftliche Ackerflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet und darüber hinaus in vergleichbarer Qualität ausreichend zur Verfügung stehen. Die Standortalternativen-Prüfung, und damit die Auseinandersetzung mit der Frage, wo angebunden an die Ortslage eine Siedlungsentwicklung angestrebt wird, wurde im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans durchgeführt und daher in diesem Verfahren als abgeschlossen betrachtet.

- Zu Grenzabstände bei Bepflanzungen

Die Vorgaben des AGBGB wurden bei der Festsetzung Ortsrandeingrünung beachtet. Ein geeigneter Hinweis auf die gesetzlichen Vorgaben ist im Bauungsplanentwurf bereits enthalten.

- Römerstraße als Weg für die Landwirtschaft

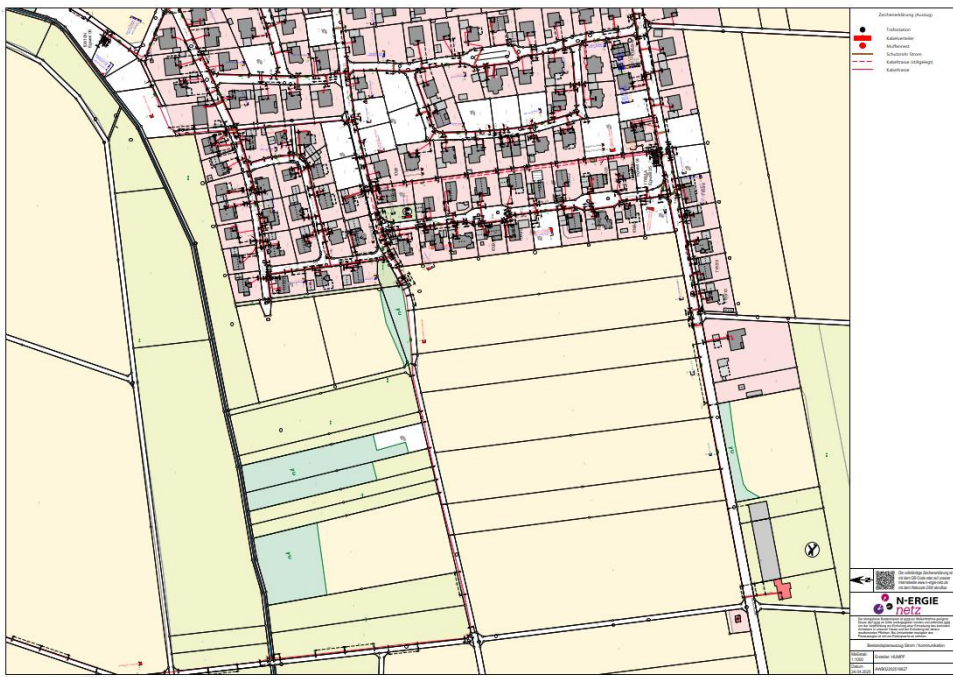
Die Römerstraße soll mit Ausnahme unvermeidbarer Eingriffe zur Herstellung von Anschlüssen an geplante Straßen und Wege unverändert erhalten bleiben. Nach der vorbereitenden Vermessung (WipflerPLAN 2023) sind die Bestandwege rund 2,5 m breit. Die Wegeparzelle ist mind. 5 m breit, so dass ggf. ein Ausbau im Sinne der Landwirtschaft möglich wäre.

- Hinweis landwirtschaftliche Immissionen
Die Anregung wird aufgegriffen und der Hinweis ergänzt.

12. N-Ergie Netz (Schreiben vom 05.05.2025)

Stellungnahme:

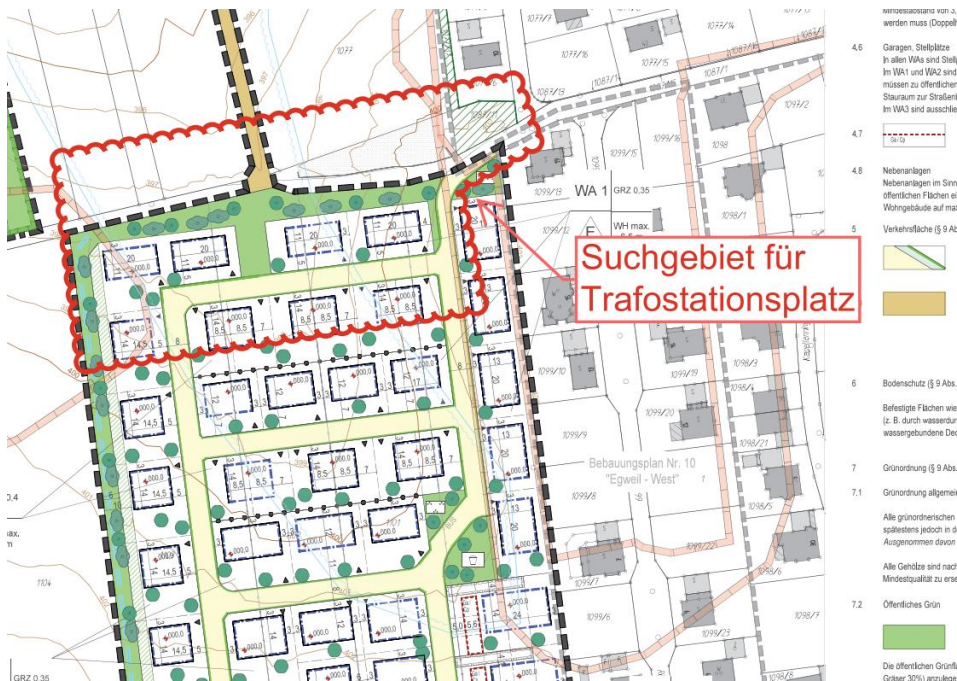
in der Anlage erhalten Sie einen Bestandsplan der N-ERGIE Netz GmbH und der von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich. Der Bestandsplan enthält Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH und besitzt nur informellen Charakter. Zusätzlich zu den auf dem überlassenen Plan bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig. Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen erdverlegten Kabeltrassen ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.



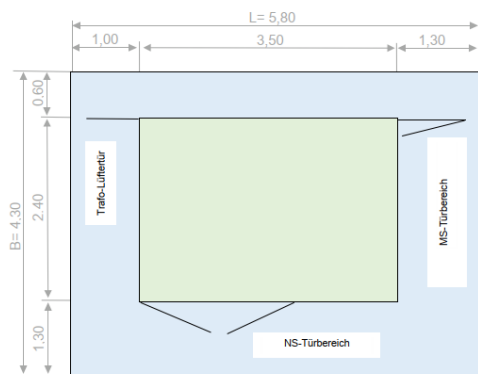
Die Versorgung des Baugebietes mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden. Hierfür ist eine Transformatorenstation im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes erforderlich. Bitte sichern Sie in Absprache mit dem zuständigen Netzverantwortlichen, Herrn Waigand (Tel.: 0911 802-17200, E-Mail: michael.waigand@n-ergie-netz.de) hierfür in dem im Plan gekennzeichneten Bereich eine Fläche von ca. 25 m². Bitte beachten Sie auch die beiden beigefügten Planunterlagen (Lageplan und Schemaplan). Auf der Kompaktstation kann kein Satteldach errichtet werden.

Sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen. Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in den Erläuterungsbericht mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.

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



Kompaktstation UKL 3524X



Daraus ergeben sich folgende Flächenmaße:

- Stationsfläche C = 3,50m x 2,40m = 8,40m²
- Grundstücksfläche A = 5,80m x 4,30m = 24,94m²
- Pflasterfläche B = 24,94m² - 8,40m² = 16,54m²

Abwägungsvorschlag:

- Zum Leitungsbestand

Der Leitungsbestand verläuft in den öffentlichen Straßen und Wegen (Neuburger Straße, Attenfelder Weg, Alemannenstraße), die erhalten bleiben. Insofern sind im Bebauungsplan keine Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

Die Informationen werden an die Erschließungsplanung zur Beachtung weitergegeben.

- Zur Stromversorgung

Ein geeigneter Standort für die erforderliche Trafostation ist im Bebauungsplan in der erforderlichen Größe zu sichern.

Die Informationen zum erforderlichen Spartenraum etc. werden an die Erschließungsplanung zur Beachtung weitergegeben. Es ist vorgesehen, die weitere Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen im Rahmen koordinierter Spartentermine durchzuführen. Die Ergebnisse fließen in die Erschließungsplanung, ggf. auch in den Bebauungsplanentwurf, ein.

Stellungnahme:

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, bitte wir Sie zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen. Diese Kennzeichnung allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen. Mit Bezug auf das DigiNetzG bitten wir Sie, mögliche Zuzahlungen oder Übernahmen für Tiefbauarbeiten, vorhandene Leerrohrsysteme oder Koordinierungsmöglichkeiten mit weiteren Spartenträgern, für das geplante Neubaugebiet, zu prüfen und uns diesbezüglich hierüber frühzeitig zu informieren. Wir bitten um schriftliche Stellungnahme an unser Postfach: T_NL_Sued_PTI_13_BB1@telekom.de.

Bei Planungsänderung bitten wir Sie uns erneut zu beteiligen.

Hinweis: der Lageplan zum Leitungsbestand kann in der Verwaltung eingesehen werden. Da im Plangebiet selbst keine Leitungen verlaufen, wurde auf einen Abdruck an dieser Stelle verzichtet.

Abwägungsvorschlag:

- Zum Leitungsbestand

Der Leitungsbestand verläuft in den öffentlichen Straßen und Wegen (Neuburger Straße, Alemannenstraße), die erhalten bleiben. Insofern sind im Bebauungsplan keine Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

Die Informationen werden an die Erschließungsplanung zur Beachtung weitergegeben.

- Zum geplanten Netzausbau

Die Informationen zum erforderlichen Spartenraum, zu Baumpflanzungen etc. werden an die Erschließungsplanung zur Beachtung weitergegeben. Es ist vorgesehen, die weitere Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen im Rahmen koordinierter Spartentermine durchzuführen. Die Ergebnisse fließen in die Erschließungsplanung, ggf. auch in den Bebauungsplanentwurf, ein. Daher ist die Aufnahme pauschaler Hinweise nicht erforderlich.

- Zu nicht öffentlichen Verkehrswegen

Die bei den Reihenhäusern vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden hinsichtlich der Auflistung der Begünstigten ergänzt um Versorgungsunternehmen bzw. -zweckverbände und ggf. der Gemeinde.

II. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 22.04.2025 bekannt gemacht und fand in der Zeit vom 23.04.2025 bis einschließlich 23.05.2025 statt.

Es wurden zwei Stellungnahmen abgegeben bzw. zur Niederschrift vorgebracht.

1. Person 1 (Niederschrift vom 06.05.2025)

Stellungnahme:

Der spätere Besitzer des Grundstücks hat bei mir [Hr. Bgm. Schneider] angefragt, ob das Grundstück „gedreht“ werden kann. Derzeit ist es in Nord-Süd-Richtung, evtl. soll hier für die Kinder in 10 – 15 Jahren ein Doppelhaus erstellt werden. Da wäre eine Ost-West-Ausrichtung dann vorteilhafter.



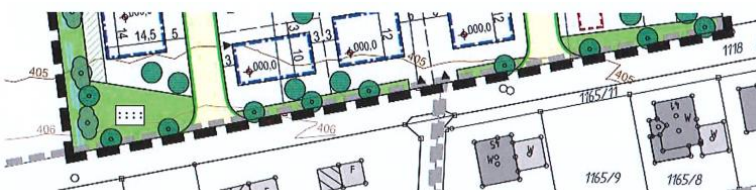
Abwägungsvorschlag:

Dem Wunsch soll wohlwollend geprüft und in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet werden. In Verbindung mit der Vorgabe der Reg. v. Oberbayern, Höhere Planungsbehörde, auf eine stärkere Verdichtung im Plangebiet zu kommen, und zur Sicherung einer geordneten Entwicklung, kann eine von Norden her erschlossene Doppelhaus-Reihe eingeplant werden. Es ist dabei sicherzustellen, dass auch die benachbarten Grundstücke, z.B. am Wendekreis, einen praktikabel verwertbaren Zuschnitt erhalten.

2. Person 2 (Niederschrift vom 06.05.2025)

Stellungnahme:

Ein Bürger hat vorgeschlagen, im Bereich des neuen Baugebietes den Straßenverlauf mit einer Verkehrsinsel zu versehen. Diese Verkehrsinsel soll den ein- und ausfahrenden Verkehr verlangsamen. Wäre das, ggf. zulasten der öffentlichen Grünflächen, realisierbar?



Abwägungsvorschlag:

Die Unterbringung einer geschwindigkeitsdämpfenden Maßnahme wie eine Verkehrsinsel, eine Fahrbahneinengung oder ein Versatz, soll bei der Erschließungsplanung vorgesehen und mit umgesetzt werden.

Über die Kostenverteilung ist eine Einigung zu erzielen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Egweil beschließt die mit der Ladung zur Verfügung gestellten Abwägungsbeschlüsse zu den Einlassungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14 „Römerfeld“ der Gemeinde Egweil mit Grünordnungsplan, Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Umweltbericht und Begründung des Büros Wipflerplan (PAF) in der Fassung v. 07.04.2025 en bloc.

Einstimmig beschlossen
Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Egweil, 27.06.2025

Stefan Fäustlin
Geschäftsleiter



