
GEMEINDE ERDWEG



Landkreis Dachau

BEBAUUNGSPLAN

„Eisenhofen Nordwest Nr. 69, an der Kiesgrube“ 2. Änderung

(Ortsteil Eisenhofen)

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

C) BEGRÜNDUNG

Fassung vom 16.12.2025

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 25083

Bearbeitung: CR

INHALTSVERZEICHNIS

B)	FESTSETZUNGEN DURCH TEXT	4
1.	Art der baulichen Nutzung	4
2.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	4
3.	Höhenbezug.....	5
4.	Gestaltung	5
5.	Garagen / Nebengebäude / Nebenanlagen	6
6.	Immissionsschutz	6
7.	Grünordnung	7
	Inkrafttreten	9
	TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	10
1.	Wasserwirtschaft	10
2.	Immissionsschutz	11
3.	Wärmepumpen-Systeme.....	12
4.	Bodendenkmale	12
5.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	13
6.	Überwachung	13
C)	BEGRÜNDUNG	14
1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	14
2.	Beschreibung des Planbereichs	15
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	15
4.	Umweltbelange.....	15
5.	Änderungen	16

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Erdweg erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), folgenden

Bebauungsplan

„Eisenhofen Nordwest Nr. 69, an der Kiesgrube“ 2. Änderung

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 16.12.2025 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

B) Planzeichnung in der Fassung vom 16.12.2025 mit:

- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 16.12.2025

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

2.1 Grundflächenzahl

Grundflächenzahl auf dem Grundstück Flurnummer 1043/7 max.: GRZ 0,49.

Ansonsten gilt max.: GRZ 0,4.

Hinweis: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

2.2 Anzahl der Wohnungen

Auf Fl-Nr. 1038/2 sind maximal 4 Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude zulässig.

Auf Fl-Nr. 1043/7 sind maximal 10 Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude zulässig.

Außerhalb der Grundstücke Flurnummern 1038/2 und 1043/7 gilt:

- Pro Wohngebäude als Doppelhaushälfte ist 1 Wohneinheit (WE) zulässig.
- Pro Wohngebäude als Einzelhaus ist 1 Wohneinheit (WE) zulässig.

2.3 Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe WH beträgt 6,00 m.

In der in der Planzeichnung mit Anbau bezeichneten Flächen sowie innerhalb der Fl.Nrn. 1043/2 und 1043/28 beträgt die WH max. 3,80 m.

2.4 Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Außentreppen und Eingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 1,5 m sowie Balkone mit einer Grundfläche je Balkon von max. 8,0 m² bis zu einer max. Tiefe von 2,5 m sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 4,0 m zulässig. Die Überdachung der Terrassen ist nur an einer Gebäudeseite zulässig.

2.5 Abstandsflächen, Abstandsregelung

Abweichend der Abstandsflächenregelung gemäß BayBO gilt die überbaubare Fläche im Zusammenhang mit der Wand- und der Gesamthöhe.

3. HÖHENBEZUG

3.1 Der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt gilt als max. zulässige Höhe für die Oberkante Rohfußboden (OKRF).

3.2 Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Außenfläche der Dachhaut (in Abweichung von Art. 6 Abs. 3 BayBO).

4. GESTALTUNG

4.1 Anbauzone

In der in der Planzeichnung mit Anbau bezeichneten Flächen sind optisch abgesetzte Anbauten zulässig (z. B. Farbe, Material oder Ausführung).

Bei Doppelhaushälften sind diese profilgleich mit den Nachbargebäuden zu errichten; unterschiedliche Höhen gemäß Nr. 3 der Satzung sind zulässig.

4.2 Dachform / Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° - 24°; für Fl. Nrn. 1043/2 und 1043/28 sind 45° bis 48° zulässig.

Für Dacheindeckungen von geneigten Dächern sind Eindeckungen in rotem, rot-braunem, grauem, anthrazitem und schwarzem Farbspektrum zulässig. Begrünte Dächer sind zulässig.

Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte und herausgezogene, die Traufe unterbrechende Balkone sind unzulässig. Ausnahme bildet Fl. Nr. 1043/2 und 1043/28 mit einer zulässigen Breite Dachgaube von 2 m. Die Dächer von Doppelhäusern sind profilgleich zu erstellen.

Maximal zulässige Dachüberstände

- Giebel 30 cm
- Traufe 50 cm (Außenkante Sparrenkopf)

4.3 Stützmauern, Auffüllungen und Abgrabungen

Entlang der Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zu den Nachbargrundstücken herzustellen, entweder durch Rückführung auf das Urgelände

an der Grundstücksgrenze oder durch gleichmäßige Auffüllung auf beiden Seiten der Grenze bis zum bestehenden oder geplanten Gelände.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch natürliche Böschungen (Böschungsverhältnis maximal 1:1,5) oder Stützmauern auszugleichen. Die sichtbare Höhe von Stützmauern darf max. 1,0 m betragen.

5. GARAGEN / NEBENGEBÄUDE / NEBENANLAGEN

Für Garagen sind Flachdächer, Sattel- oder Pultdächer bis max. 24° Dachneigung möglich. Die Flachdächer der Garagen sind zu begrünen. Die Wandhöhe dieser Gebäude wird auf max. 3 m beschränkt.

Aneinandergebaute Gebäude müssen sich in Wandhöhe und Dachform angleichen; unterschiedliche Höhen gemäß Nr. 3 der Satzung sind zulässig.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Licht

Die Straßenbeleuchtung ist auf ein unvermeidliches Minimum zu reduzieren. Es dürfen nur direkt auf den Boden gerichtete Leuchten mit insektenverträglichen Leuchtmitteln verwendet werden.

6.2 Schallschutz Wohnhäuser / Grubenbetrieb

Für die verbleibende Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm von 55 dB(A) zur Tagzeit in den ersten Obergeschossen des IOM Richtung Osten und der ION - IOR Richtung Norden ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass sich dort keine offenbare Fenster schützenswerter Räume nach DIN 4109 befinden.

6.3 Schallschutz Tiefgarage

Regenrinnen und Garagentor müssen in lärmarmer Bauart ausgeführt werden. Zu- und Ausfahrt sind betoniert herzustellen. Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt ist einzuhausen.

7. GRÜNORDNUNG

- 7.1 Es sind der Anzahl nach mindestens die planzeichnerisch festgesetzten Bäume zu pflanzen. Der festgesetzte Standort ist verbindlich; eine geringfügige Abweichung um bis zu 3,0 m ist zulässig.

- 7.2 Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation oder klimaresistente Laubgehölze zu verwenden.

Bäume

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

Sträucher, Hecken

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 80 cm

- 7.3 Private Grünflächen

Die unversiegelt bleibenden privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 5 % der Grundstücksfläche sind mit Sträuchern (standortgerechte, vorwiegend heimische Arten) zu bepflanzen. Bis zu 50 % der Sträucher können durch laubtragende Ziersträucher ersetzt werden.

Sträucher, Hecken

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 80 cm

- 7.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind aus Holz (Latten oder Staketen) oder Metall (Stäbe) in senkrechter Anbringung, ergänzt mit hinterpflanzten Hecken (standortheimische und -gerechte oder klimaresistente Laubgehölze), zulässig.

Die maximale Zaunhöhe beträgt 100 cm. Nachbarschaftliche Grundstücksabtrennungen sind auch als Maschendrahtzaun zulässig.

Der Mindestflurabstand der Zäune ist in allen Fällen 15 cm von der Geländeoberkante, durchlaufende Sockel sind unzulässig.

- 7.5 Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten

Stellplätze und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (bspw. Schotterdecke, Fugenpflaster) anzulegen und zu den Erschließungsflächen hin frei zugänglich zu gestalten. Direkt benachbarte Garagenzufahrten sind im Material anzugleichen.

- 7.6 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind durchlässig und für Bewohner und Besucher als Freiraum nutzbar zu gestalten. Sie sind naturnah anzulegen. Die

Siedlungsrandeingrünungen sind transparent zu gestalten und auf eine hohe naturräumliche Wertigkeit auszulegen. Heckenartige Eingrünungen sind daher punktuell bzw. allenfalls bis zu einer maximalen Länge von 12 m zulässig.

7.7 Flächen für Fuß- und Radwege, Plätze

Fuß- und Radwege sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (siehe Stellplätze und Zufahrten) anzulegen.

7.8 Pflanzvorschrift Bäume

Mindestvolumen durchwurzelbarer Bereich: 10 m³

Im Bedarfsfall (beengte Verhältnisse, überpflasterte Pflanzgruben) sind geeignete belastbare Spezialsubstrate einzusetzen. Die Wurzelräume sind von Ver- und Entsorgungsleitungen freizuhalten.

Überpflasterung ist in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen.

7.9 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist nach einer geeigneten Reinigungsbehandlung (Mindestanforderung: Bodenpassage durch belebten Oberboden) dem Untergrund mittels Versickerung wieder zuzuführen.

private Flächen:

Auf privaten Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

7.10 Umsetzung

Festgesetzte Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode abzuschließen. Es ist in allen Fällen autochthones Pflanzgut zu verwenden.

7.11 Westlicher Erweiterungsbereich / Entwicklung und Pflege

Die Böschungsfläche westlich der bestehenden Grubenzufahrt ist zum Zwecke der Etablierung eines arten- und strukturreichen Magerrasens dauerhaft von Gehölzen freizuhalten.

Der aktuelle Geländeabbruch westlich der Baustraße am Rand zum angrenzenden Wald ist als dauerhafte Steilwand aus bindigen, grabfähigen Substraten für Bruthöhlen der Uferschwalben zu belassen und zu erhalten.

Im Zuge der Rekultivierung sind Wurzelstöcke und Steinschüttungen seitlich der Baustraße als Refugien aufzubringen und dauerhaft zu belassen.

Die Sickermulden sind vegetationsfrei und mit flacher Uferausbildung zur Laichmöglichkeit für u. A. Kreuzkröten herzurichten.

INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan „Eisenhofen Nordwest Nr. 69, an der Kiesgrube“ 2. Änderung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten werden die Festsetzungen der Urfassung sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans „Eisenhofen Nordwest Nr. 69, an der Kiesgrube“ vollständig ersetzt.

Erdweg, den 17.12.2025



Christian Blatt, Erster Bürgermeister



TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. WASSERWIRTSCHAFT

1.1 Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A-138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

1.2 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser-Hintergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei Bohrungen/Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige beim der Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe/Schichtenwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

1.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Geländeoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

2. IMMISSIONSSCHUTZ

2.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

2.2 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB(A) / Mindestabstand in Meter (m)

- 45 dB(A): 4 m
- 50 dB(A): 7 m
- 55 dB(A): 13 m

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schallleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden.

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der

abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss.

3. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:
<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

4. BODENDENKMALE

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben.

5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

5.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

5.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Öffentliche Stellen sowie in § 4 Abs. 3 und 6 BBodSchG genannte Personen müssen Erkenntnisse oder Anhaltspunkte zu schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde melden (Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

5.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

6. ÜBERWACHUNG

Die Gemeinde Erdweg überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Für das Gebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Eisenhofen Nordwest Nr. 69, an der Kiesgrube“ 1. Änderung in der Fassung vom 30.04.2019.

Der Bebauungsplan soll, wie von den Behörden gefordert, im Sinne der XPlanung angepasst werden. Dabei bietet sich an, mögliche Konflikte durch Änderung der Festsetzungen durch Planzeichen und Text ebenfalls zu prüfen und zu minimieren.

Zwischenzeitlich wurden bis auf 2 Grundstücke alle Flächen bebaut und die Erschließungsmaßnahmen entsprechend der o. g. Bauleitplanungen ausgeführt. Die digitale Flurkarte, welche den tatsächlichen Bestand widerspiegelt, wird ebenfalls aufgenommen. Bei der Errichtung der Gebäude wurden an die Erschließung angepasste Oberkanten Erdgeschossfußböden zugelassen, welche teilweise von den geltenden Festsetzungen abweichen.

Im Osten des Gebietes beabsichtigt die Gemeinde den Neubau einer Sozialwohnanlage mit 10 Wohnungen und Tiefgarage zu errichten. Das Vorhaben weicht geringfügig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab, weshalb diese im Zuge einer 2. Änderung angepasst werden.



Abbildung 1: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Die wesentlichen Änderungen beziehen sich vorwiegend auf die Baugebiete und die Verkehrsflächen.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats wurde am 21.10.2025 gefasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

[13a] Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

[13a] Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

3.2 Beteiligungsverfahren

Nach Bewertung der bisherigen Planung lagen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der Veröffentlichung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB). Der Entwurf des Bauleitplans wurde daher mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von 33 Tagen veröffentlicht.

4. UMWELTBELANGE

Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

Gleichwohl wurden die Umweltbelange bereits innerhalb der rechtskräftigen Urfassung und deren 1. Änderung näher betrachtet. Durch die 2. Änderung ergeben sich keine zusätzlichen oder anderen Auswirkungen auf die Umweltbelange.

5. ÄNDERUNGEN

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl und die Anzahl der Wohnungen wurden von den Bauräumen A und B aus Gründen der Rechtsklarheit den Flurnummern 1043/7 und 1038/2 zugeordnet.

Der Höhenbezugspunkt wurde in der Planzeichnung an die bestehende Bebauung angepasst. Die Abweichungen zu den Höhenangaben innerhalb der 1. Änderung sind nur geringfügig. Für die Wohnanlage auf Flurnummer 1043/7 war es erforderlich eine einheitliche Höhe zu definieren, da ansonsten innerhalb des Gebäudes ein Höhengsprung erforderlich gewesen wäre. Im Sinne der Barrierefreiheit und der Errichtung der Tiefgarage wäre dies nicht zweckdienlich gewesen.

5.2 Bauweise und Grenzabstände

Aus Gründen der Rechtsklarheit wurden zusätzliche Festsetzungen zu den Abstandsflächen getroffen.

5.3 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Für die Festsetzung der Lage von Stellplätzen sieht die Gemeinde keinen Bedarf. Diese sind zwischenzeitlich verfahrensfrei, sind wasserdurchlässig herzustellen und liegen im Allgemeinen vor den Garagen.

Die Fläche für die Tiefgarage wurde entsprechend der gemeindlichen Planung angepasst. Im Westen ist außerhalb der Baugrenze keine Fläche erforderlich.

5.4 Gestaltungsfestsetzungen

Anstelle der ehemals dargestellten Anbauzonen wurden Baufelder mit Höhendefinitionen entsprechend den Vorgaben der XPlanung festgesetzt.

Aufgrund der Hanglage haben sich schwer zu bewältigende Erschließungsmöglichkeiten für die Eingangsbereiche in Erdgeschoss und Keller ergeben, welche mit den getroffenen Festsetzungen erleichtert werden sollen. Auch die Außenbereiche vor den Wohngebäuden können damit besser genutzt werden.

5.5 Grünordnung

Die Festsetzungen zu den Baumpflanzungen wurden an die sonstigen Bebauungspläne der Gemeinde angepasst. Es bleibt den Eigentümern überlassen, die festgesetzten Bäume selbst aus einer Liste von standortgerechten, vorwiegend heimischen Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation oder klimaresistente Laubgehölze auszuwählen. Lediglich die Pflanzenqualität und der Standort sollen gesichert werden.

5.6 Sonstiges

Die derzeit geltenden Festsetzungen durch Planzeichnung oder Text wurden geprüft und, soweit aus städtebaulicher Sicht erforderlich, angepasst. Dabei wurden auch die Darstellungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit der XPlanung berücksichtigt.