

Gemeinde: **WEIHMICHL**

Landkreis: **LANDSHUT**

Reg.Bez.: **NIEDERBAYERN**



B e g r ü n d u n g
zum
B E B A U U N G S P L A N
mit integrierten
G R Ü N O R D N U N G S P L A N
„Nördlicher Weinberg“

und Deckblatt Nr. 2 zum

Bebauungsplan „Am Weinberg“

in Weihmichl

Aufgestellt:

Furth, den 07.06.2023

Gebilligt lt. Gemeinderatsbeschluss

Weihmichl, den.....

.....
Deifel - 1. Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1.	ANLASS DER PLANUNG	4
2.	RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	5
2.1	BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG	5
2.2	BEGRÜNDUNG ZUR LANDESPLANUNG	6
2.3	BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG	7
2.4	GEWÄHLTES VERFAHREN NACH § 13 B BAUGB.....	8
2.5	KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG	9
3.	FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN	9
4.	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG	10
4.1	LAGE, GRÖÖE	10
4.2	TOPOGRAPHISCHE VERHÄLTNISSSE	11
4.3	BEWERTUNG DER ANGRENZENDEN BEREICHE - VORHANDENE BAUSUBSTANZ	12
4.4	GRUNDSTÜCKSV ERHÄLTNISSSE	12
5.	PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN	13
5.1	ART UND MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG	13
5.2	GEMEINBEDARF – ENTFÄLLT –	13
5.3	SPORT- UND SPIELANLAGEN	13
5.4	SONDERNUTZUNGEN – ENTFÄLLT –	13
5.5	VERKEHR	14
5.6	VERSORGUNG.....	14
5.7	ENTSORGUNG.....	15
5.8	GRÜNORDNUNG UND NATURSCHUTZ	17
5.9	WASSERWIRTSCHAFT	19
5.10	ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL	20
5.11	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	20
5.12	BODENBESCHAFFENHEIT	20
5.13	UMWELTPRÜFUNG, EINGRIFFSREGELUNG UND ARTENSCHUTZASPEKTE	21
5.14	NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ	22
5.15	NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ	22
5.16	KLIMASCHUTZ.....	23
5.17	DENKMALSCHUTZ.....	23
5.18	BRANDSCHUTZ.....	24
6.	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG	26
6.1	VORBEMERKUNG.....	26
6.2	ANLASS DER PLANUNG	26
6.3	PLANUNGSZIELE.....	26
6.4	LÖSUNG DER PLANUNGSAUFGABE.....	26
6.5	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	27
7.	KOSTEN UND FINANZIERUNG	28
7.1	ERSCHLIEÖUNG (NACH BBAUG) (KOSTEN GESCHÄTZT)	28
7.2	ERSCHLIEÖUNGSKOSTEN.....	28
7.3	KOSTEN DER WASSERVERSORGUNG	29
7.4	KOSTEN DER ABWASSERBESEITIGUNG	29
7.5	FINANZIERUNG.....	29
8.	NACHFOLGELASTEN	29
9.	VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN - VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG	29
10.	VERFAHRENSABLAUF	30
10.1	AUFSTELLUNG:	30
10.2	BILLIGUNG DES VORENTWURFES:	30
10.3	FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG:.....	30
10.4	FRÜHZEITIGE FACHSTELLENANHÖRUNG:.....	30
10.5	BEHANDLUNG DER ERGEBNISSE DER FACHSTELLENANHÖRUNG (TÖB) UND DER BETEILIGUNG DER BÜRGER:.....	31
10.6	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:	48
10.7	ABWÄGUNG	48
10.8	SATZUNG	49
10.9	INKRAFTTRETEN.....	49

Anlage 1:

**Umweltverträglichkeits - Vorprüfung
zum Bebauungsplan „Nördlicher Weinberg“
vom 12.06.2024**

Land Schafft Raum – Landschaftsarchitektur
Innstraße 7
84513 Töging am Inn

Anlage 2:

**Geotechnischer Bericht – Baugrunduntersuchung
Projektnummer 2022 – 1317 vom 31.08.2022**

IFB Eigenschenk GmbH
Mettener Straße 33
94469 Deggendorf

Anlage 3:

Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Nördlicher Weinberg“ in Weihmichl

1. ANLASS DER PLANUNG

Die Gemeinde Weihmichl wurde im Zuge der Gebietsreform 1978 aus folgenden drei Gemeinden Neuhausen, Stollnried und Weihmichl zusammengelegt. Diese drei Ortsteile und die Ortschaft Edenland verfügen nach wie vor über eine eigene Identität und Vereinsstruktur. So erwarten die Bürgerinnen und Bürger in allen vier Ortsteilen von der Gemeinde eine Bereitstellung von Bauland zur weiteren Entwicklung der Dorfgemeinschaften. Die Bereitstellung von Bauland hängt auch im großen Umfang von der Verfügbarkeit von Grundstücken in Ortsnähe der vier Orte ab. Die Veräußerung von Baugrundstücken in der Gemeinde Weihmichl erfolgt überwiegend an die einheimische bauwillige Bevölkerung, die eine eigene Familie gründen wollen.

Die Gemeinde Weihmichl hat in der Vergangenheit mehrere Wohnbaugebiete in den Hauptorten Neuhausen und Weihmichl entwickelt und veräußert. In der Zwischenzeit sind alle Parzellen verkauft und bebaut, die im Besitz der Gemeinde waren. Nach Angaben der Gemeinde befinden sich alle unbebauten Parzellen in Privatbesitz, die momentan nicht dazu bereit sind, diese zu veräußern.

Im Flächennutzungsplan sind noch weitere Wohnbauflächen im Norden und Osten von Weihmichl enthalten, diese sind jedoch von der Gemeinde von den Grundstückseigentümern nicht zu erwerben. Deshalb will die Gemeinde auf ihr eigenes Grundstück Fl.Nr. 313 der Gemarkung Weihmichl zurückgreifen und als Bauland bereitstellen. Dieses Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Erweiterungsfläche für den Friedhof in Weihmichl enthalten. Schon vor längerer Zeit konnte die Gemeinde Weihmichl neben dem bestehenden kirchlichen Friedhof eine Erweiterungsfläche für den Friedhof erwerben, sodass die Fl.Nr. 313 für eine Friedhofserweiterung nicht mehr benötigt wird. Mit diesem Bebauungsplanverfahren möchte die Gemeinde das Grundstück einer Wohnbebauung zuführen.

Der neue Bebauungsplan „Nördlicher Weinberg“ grenzt im Süden an den Bebauungsplan „Am Weinberg“ an. Wegen den vorhandenen Anschlussmöglichkeiten der Schmutz- bzw. Regenwasserkanäle in der Straße „Am Weinberg“ und der topographischen Lage des neuen Baugebietes muss eine Wegverbindung zwischen den beiden Gebieten geschaffen werden. Gleichzeitig will die Gemeinde Weihmichl den Bebauungsplan „Am Weinberg“ aus dem Jahr 1991 mit dem Deckblatt Nr. 2 ändern. Mit dem Deckblatt möchte die Gemeinde im Zuge der Wegeverbindung weitere 5 Bauparzellen schaffen. Der erforderliche Grund ist bereits im Besitz der Gemeinde bzw. kann die Gemeinde von den Eigentümern bei erfolgreichem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erwerben.

Das mit dem Deckblatt Nr. 2 überplante Grundstück Fl.Nr. 311 war bis vor etlichen Jahren mit einem Nadelwald bewaldet wie auch das westlich angrenzende Fl.Nr. 385. Im Zuge der trockenen Jahre wurde der Nadelwaldbestand durch einen Borkenkäferbefall vernichtet. Seither sind die Waldflächen der eigenen sukzessiven Entwicklung überlassen worden und sind in der Zwischenzeit mit schnell wachsenden Kräutern und Sträuchern überwuchert. Die Gemeinde will nun im Zuge des Bebauungsplanverfahrens die Flurnummer mit 4 Einzelhausparzellen bebauen und die beiden Bebauungspläne mit einem Fußweg verbinden. Dieser Fußweg soll auch zur Unterbringung der Kanäle und der Versorgungsleitungen dienen. Zugleich soll der im Westen angrenzende Waldrand der gemeindeeigenen Fl.Nr. 385 zu einem 25 m breiten höhenabgestuften Waldrand mit Krautsaum, Strauchgürtel und einem Waldmantel überführen.

Als Ausgleich für die überplante Fl.Nr. 311 will die Gemeinde die entlang des Edenlander Baches, ca. 400 m nördlich vom Bebauungsplan gelegene Fl.Nr. 405 im südlichen Teil mit einem standortgerechten Bruchwald mit Schwarzerlen aufforsten. Auf dem nördlichen Teil der Flurnummer befindet sich bereits ein Schwarzerlenbruchwald mit einem Teich. Dieser soll weiter nach Süden fortgesetzt werden.

Beide Flurnummern befinden sich im Besitz der Gemeinde Weihmichl.

2. RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Die Flächen der Gemeinde Weihmichl, Landkreis Landshut, werden in der Strukturkarte zum Landesentwicklungsprogramm (LEP in der Fassung 14.12.2021, Anhang 2 - Strukturkarte) als „Allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt.

2.1 Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung

In dem LEP 2020 Leitbild Vision Bayern 2025 sind folgende Leitlinien für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns in einem Gesamtkonzept für einen mittelfristigen Zeitraum vorgegeben.

- gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen
- attraktive Lebens- und Arbeitsräume in allen Regionen
- räumlich ausgewogene, polyzentrale Entwicklung
- flächendeckend leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur
- Klimaschutz und –anpassungsmaßnahmen
- Nachhaltige und leistungsfähige Energieinfrastruktur
- Vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften
- Maßvolle Flächeninanspruchnahme

Als Weiteres sind im LEP unter dem Punkt 3 – Siedlungsstruktur auch Grundsätze enthalten, die bei einer Ausweisung von Bauflächen berücksichtigt werden sollen.

Punkt 3.1 Flächensparen

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Die vorliegende Planung setzt die Wohnbebauung im Norden im Anschluss des Bebauungsplanes „Am Weinberg“ in Weihmichl fort. An der Ostseite der Fläche verläuft die Kreisstraße LA 24, damit wird das Baugebiet verkehrsgünstig angeschlossen und ein unnötiger Flächenverbrauch wird vermieden. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan wird die Versiegelung der Fläche auf ein Mindestmaß beschränkt.

Punkt 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Das überplante Gebiet schließt an die bestehende Bebauung im Norden von Weihmichl an. Innerhalb des Gemeindebereiches von Weihmichl sind keine Flächen vorhanden, um ein Baugebiet zu entwickeln. Deshalb muss die Gemeinde auf Flächen außerhalb bebauter Gebiete zurückgreifen. Die Gemeinde möchte das geplante Baugebiet in einem Bauabschnitt erschließen, um den eigenen jungen Gemeindebürgern möglich schnell wieder Bauland zur Verfügung zu stellen.

Punkt 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Der vorliegende Bebauungsplan grenzt im Süden an die bestehende Bebauung der Straße „Am Weinberg“ in Weihmichl an. Östlich der Kreisstraße LA 24 liegen im südlichen Bereich die Baugebiete „Sonnleite I, II und III“ an. Im Westen und im Norden grenzen Waldflächen an. Mit einer großzügigen Ortsrandeingrünung an der Nordseite wird das Baugebiet von landwirtschaftlichen Nutzflächen abgegrenzt und fügt sich hervorragend in die Landschaft ein.

Punkt 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftliche genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Die betroffene Flurnummer 313 der Gemarkung Weihmichl ist eine Fläche, die zur Straße „Am Weinberg“ stark abfällt und momentan als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt wird.

Die Bodenschätzwerte für die Fläche liegen für das Ackerland mit einer Bodenzahl von 45 bzw. 56 und einer Ackerzahl von 38 bzw. 48 und liegen damit unter dem Landkreisdurchschnitt Landshut. Nach den vorliegenden Zahlen wird ein landwirtschaftliches Grundstück mit mittleren Ertragszahlen für die Planung in Anspruch genommen. Alternative Flächen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes liegen nicht vor.

2.2 Begründung zur Landesplanung

Im Regionalplan der Region Landshut (13) gehört die Gemeinde Weihmichl zum allgemeinen ländlichen Raum.

Für die Gemeinde Weihmichl bzw. dem Planungsgebiet liegen laut dem Regionalplan keine Ziele der Raumordnung für Siedlung und Versorgung und Landschaft und Erholung vor.

Nach der Regionalplanung soll das Kleinzentrum Furth durch eine vertiefte Zusammenarbeit der Gemeinden Furth, Obersüßbach und Weihmichl gestärkt werden.

Diesen Grundsätzen und Zielen stehen der vorliegenden Planung des Bebauungsplanes „Nördlicher Weinberg“ in Weihmichl nichts entgegen.

2.3 Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung

In der Gemeinde Weihmichl herrscht eine größere Nachfrage nach Baugrundstücken von Seiten der Gemeindebevölkerung und die Gemeinde verfolgt vorrangig das Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Bevölkerungsentwicklung

Die Daten für die Einwohnerentwicklung wurden der „Statistik kommunal 2019“ und für die Prognose dem „Demographie-Spiegel“ der Gemeinde Weihmichl entnommen.

Jahr	Gemeinde Weihmichl Einwohner	Veränderung absolut zum Vorjahr	Veränderung in %
1990	1985		
2000	2363	378	19,04 %
2010	2481	118	5,00 %
2011	2454	-27	- 1,09 %
2012	2470	16	0,65 %
2013	2465	- 5	- 0,20 %
2014	2496	31	1,26 %
2015	2483	- 13	- 0,52 %
2016	2494	11	0,44 %
2017	2508	14	0,56 %
2018	2518	10	0,40 %
2019	2513	-5	- 0,20 %
2020	2536	23	0,92 %
2021	2525	- 11	- 0,43 %
2022	2585	60	2,38 %
...			
2030	2550	- 35	- 1,35 %

Die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Weihmichl schwankt im kleinen Prozentbereich und ist größtenteils ansteigend mit kleinen Rückgängen und spiegelt auch zeitversetzt die Abwicklung der in den letzten 10 Jahren entwickelten Bebauungspläne.

Sobald in der Gemeinde kein Bauland zur Verfügung stand, sind die Einwohnerzahlen in der Gemeinde Weihmichl leicht gesunken.

Entwickelte Bebauungspläne seit 2010:

Jahr	Bebauungsplan	Parzellen	unbebaute Parzellen	Bemerkung
2011	„Sonnleite III“ in Weihmichl	21	2	Unbebaute Parzellen im Privatbesitz
2016	„Langwies 3“ in Weihmichl	6	2	Unbebaute Parzellen im Privatbesitz
2021	„Riederfeld V“ in Neuhausen	16	10	Alle Parzellen im Besitz der Gemeinde sind verkauft

Baulücken und Leerstand:

Die Gemeinde Weihmichl hat für das Gemeindegebiet noch keinen Vitalitätsscheck über den Gebäudeleerstand bzw. über Konversionsflächen durchgeführt. Diese Gebäude sind meist ältere und stark sanierungsbedürftige Gebäude, die sich ausschließlich im Privatbesitz befinden und teilweise sehr begrenzte Grundstückszuschnitte aufweisen. Der Verkauf dieser Immobilien wird von den Eigentümern aus unterschiedlichen Gründen, die ausschließlich in deren privaten Verhältnissen begründet sind, derzeit nicht betrieben. Wenn solche Grundstücke schließlich zur Vermarktung kommen, finden sich sehr schnell finanzkräftige Käufer aus den umliegenden Ballungsräumen, die diese Objekte meist beseitigen und anschließend mit neuen Wohngebäuden bestücken.

Die Nachfrage der einheimischen Bewerber kann durch diese Immobilien in keiner Weise bedient werden.

Die Gemeinde Weihmichl wurde bei der Gebietsreform aus drei eigenständigen Gemeinden zusammengesetzt. Diese ehemaligen Gemeinden mit ihren Hauptorten verfügen nach wie vor über eine eigene Identität und Vereinsstruktur. Die Bürgerinnen und Bürger erwarten, dass in den größeren Ortschaften von Zeit zu Zeit die Gemeinde Bauland ausweist und zur Bebauung zur Verfügung stellt. Dies hängt natürlich auch mit der Verfügbarkeit von Grundstücken zusammen.

Die Gemeinde verkauft nur an einheimische Bürgerinnen und Bürger und aus unmittelbar benachbarten Orten. Für die von der Gemeinde veräußerten Baugrundstücke wird im Notarvertrag ein Bauzwang innerhalb von 3 Jahren festgelegt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Weihmichl sind noch weitere Bauflächen im Norden und Osten von Weihmichl, in Unterneuhausen im Westen bzw. im Süden ausgewiesen. Nach Aussagen der Gemeinde gibt es momentan keine Abgabebereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer, um auf diesen Flächen ein Bauland zu verwirklichen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan greift die Gemeinde Weihmichl auf ein eigenes Grundstück zurück, um den dringenden Bedarf an Bauland zudecken.

Mit dem Eigentümer der überplanten Grundstücksfläche für das Deckblatt Nr. 2 des Bebauungsplanes „Am Weinberg“ konnte eine Einigung über die bauliche Verwertung, wie im Bebauungsplan (siehe Punkt 1 der Begründung) dargestellt, erzielt werden.

Um den Bedarf an Bauland zu decken, muss die Gemeinde mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Nördlicher Weinberg“ in Weihmichl auf bisher unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen zurückgreifen.

Die vorgenannten Darstellungen zeigen, dass die Zielvorgaben des Landesentwicklungsplanes mit der vorliegenden Planung im Einklang stehen, da die Planung Siedlungstätigkeit in der Gemeinde Weihmichl weiterentwickelt, ohne die vorhandenen Strukturen zu zerstören.

2.4 Gewähltes Verfahren nach § 13 b BauGB

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Um den dringenden Bedarf an Wohnraum für überwiegend einheimische Bevölkerung zu schaffen, hat sich die Gemeinde Weihmichl entschieden, den vorliegenden Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 b BauGB aufzustellen und dabei die Außenbereichsflächen einzubeziehen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB. Die Vorgaben aus dem § 13 b BauGB werden eingehalten, mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausschließlich zur Wohnnutzung, im Anschluss von zusammenhängenden bebauten Ortsteilen und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 kleiner als 10.000 m² ist.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Absatz 1 und § 10 a Absatz 1 wird abgesehen; § 4 c ist nicht anzuwenden.

Nach § 215a BauGB kann nach Durchführung einer UVP - Vorprüfung mit positiven Ausgang das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB fortgeführt und abgeschlossen werden wenn der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2024 erfolgt

Als Anlage 1 liegt die Umweltverträglichkeits - Vorprüfung zur Begründung des Bebauungsplanes „Nördlicher Weinberg“ bei. Nach der Zusammenfassung der umweltbezogenen Vorprüfung kommt es zum Ergebnis, dass mit keinen erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen ist. Eine Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Deshalb kann nach § 215a BauGB das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren ohne umfassenden Umweltbericht und Ausgleichsregelung fortgeführt werden.

2.5 KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG

Eine kommunale Entwicklungsplanung besteht nicht. Die Gemeinde Weihmichl ist neben den Gemeinden Furth und Obersüßbach Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Furth.

3. FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN

Die Gemeinde Weihmichl besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, in dem die überplante Fläche als Vorbehaltsfläche für eine Friedhofserweiterung nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB enthalten ist. Die Gemeinde konnte neben dem kirchlichen Friedhof der St. Willibaldskirche in Weihmichl eine Erweiterungsfläche für den Friedhof erwerben und somit wird die Vorbehaltsfläche nicht mehr benötigt. Nach reifer Überlegung im Gemeinderat wurde beschlossen diese gemeindeeigene Fläche als Bauland zu überplanen und hierfür den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen.

Damit entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit integrierten Landschaftsplan.

Nach BauGB § 13 a Abs. 2 Nr. 2 kann jedoch ein Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert bzw. ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden, der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Weihmichl mit Darstellung des neuen Plangebietes (nicht maßstabsgetreu)

4. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

4.1 Lage, Größe

Das neue Baugebiet „**Nördlicher Weinberg**“ befindet sich ca. 500 m nordöstlich vom Dorfmittelpunkt von Weihmichl und schließt direkt nördlich an das Baugebiet „Am Weinberg“ an. Westlich grenzt ein Nadelwald an, der durch einen Borkenkäferbefall vernichtet wurde. Im Norden erstreckt sich eine landwirtschaftliche Nutzfläche und im Osten verläuft die Kreisstraße LA 24 von Weihmichl (B 299) nach Oberglaim (St 2143). Die Größe des neuen überplanten Gebietes umfasst ca. 0,85 ha und die Fläche für das Deckblatt Nr. 2 beträgt ca. 0,45 ha, insgesamt ca. 1,30 ha.

4.2 Topographische Verhältnisse

Die gesamte überplante Fläche von ca. 12.929 m² umfasst im Wesentlichen einen nach Süden zur Straße „Am Weinberg“ abfallenden Hang. Im Norden schließt sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an, die entlang der Nordgrenze zu einem Hangrücken übergeht. Im Westen fällt der Hang weiter bis zum Edenlander Bach ab. Die Geländeoberfläche befindet sich in einer Höhenlage von ca. 450 m bis ca. 478 m über NN. Die neuen Bauparzellen weisen eine Neigung von ca. 10 bis 20 % auf, im Deckblatt Nr 2 eine Neigung bis zu 35 % auf.

Die im Bebauungsplan enthaltenen Höhenschichtlinien wurden aus dem digitalen Geländemodell der Bayerischen Vermessungsverwaltung generiert.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 12.929 m² bzw. 1,29 ha

4.3 Bewertung der angrenzenden Bereiche - Vorhandene Bausubstanz

Im Süden grenzt das Baugebiet „Am Weinberg“ an, das in den Jahren 1992 und 1993 erschlossen wurde. In der Zwischenzeit sind alle Bauparzellen verkauft und bebaut. Das Baugebiet ist überwiegend mit Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser E + D bzw. U + E bebaut. Im Norden grenzt die Flurnummer 384 der Gemarkung Weihmichl an, diese wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Im westlichen Teil grenzt ein Nadelwald, der durch einen Borkenkäferbefall vernichtet wurde.

4.4 Grundstücksverhältnisse

Neues Baugebiet:

Das Grundstück der überplanten Fläche mit den Fl.Nr.: 313 der Gemarkung Weihmichl befindet sich im Besitz der Gemeinde Weihmichl. Auch das westlich Waldgrundstück Fl.Nr. 385 ist im Besitz der Gemeinde. Im Privatbesitz befindet sich die nördlich gelegene Fl.Nr. 384.

Der Zuschnitt und die Größe der Baugrundstücke für eine Einzelhausbebauung wurden der heutigen Marktsituation angepasst. Die Gemeinde Weihmichl ist momentan nicht im Besitz eines zu veräußernden Baugrundstückes. Um den Bedarf an Baugrund für einheimische Bevölkerung zu decken, möchte die Gemeinde Weihmichl das neue Baugebiet „Nördlicher Weinberg“ schnellstens erschließen und anschließend verkaufen.

Deckblatt Nr. 2 – Bebauungsplan „Am Weinberg“

Die betroffenen Fl.Nrn. 311 und 311/12 der Gemarkung Weihmichl sind ebenfalls im Besitz der Gemeinde. Die restlichen Flächen sind im Privatbesitz, mit dem Eigentümer konnte die Gemeinde eine Einigung erzielen, sobald das Verfahren für das Deckblatt Nr. 2 mit Erfolg abgeschlossen wird, erwirbt die Gemeinde diese Flächen.



Foto 1 – Baugebiet – Blick nach Westen, Waldrand nach Borkenkäferbefall



Foto 2 – Baugebiet – Blick nach Süden, im Hintergrund St. Willibaldskirche von Weihmichl

5. PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der BauNVO.

5.2 Gemeinbedarf – Entfällt –

5.3 Sport- und Spielanlagen

Flächen für einen neuen Spielplatz sind in der überplanten Fläche des Bebauungsplan nicht vorgesehen. Ein zentraler Spielplatz für jedes Kindesalter befindet sich direkt am Sportplatz des SV Weihmichl in ca. 800 m Entfernung und ist über die neuen Fußwege und den Straßen „Am Weinberg, Weidenweg, Eichenstraße, Hauptstraße und Am Pfarranger zu erreichen.

5.4 Sondernutzungen – Entfällt –

5.5 Verkehr

5.5.1 Überörtlicher Verkehr

Mit der neuen Erschließungsstraße werden die Bauparzellen direkt an die Kreisstraße LA 24 und damit an das überörtliche Straßennetz mit der B 299 angeschlossen. Über die B299 sind die BAB A 92 (München – Deggendorf) und die BAB A 93 (München – Regensburg) in kurzer Zeit hervorragend zu erreichen.

5.5.2 Örtlicher Verkehr

Die Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt mit einer Stichstraße, die am Ende mit einem Wendeplatz mit einem Durchmesser von 22 m erhält.

Die Fahrbahnbreite wurde mit 6,00 m festgelegt, um einen gefahrlosen Begegnungsverkehr zwischen Lastwagen und PKW zu ermöglichen.

Nach Vorgabe der Gemeinde Weihmichl sind für jede Bauparzelle mindestens 3 PKW - Stellplätze erforderlich, um möglichst das Parken in öffentlichen Straßenräume zu vermeiden bzw. zu verringern. Siehe Festsetzungen im Bebauungsplan unter Punkt 0.5.2.

5.5.3 Schienenverkehr – Entfällt –

5.5.4 Personennahverkehr

Ein direkter Anschluss bzw. Haltestelle für das Baugebiet an das öffentliche Nahverkehrssystem besteht nicht. Die nächstliegende Haltestelle befindet sich in der Bahnhofsstraße am Haus der Begegnung und ist über Gehwege entlang der Kreisstraße LA 24 und der Fußgängerampel an der B 299 gut zu erreichen.

Die Gemeinde Weihmichl ist durch die DB Bahn - Ostbayernbus sowohl nach Landshut und über Pfeffenhausen nach Rottenburg angeschlossen. In Landshut und in Rottenburg befinden sich alle weiterführenden Schulen.

5.6 Versorgung

5.6.1 Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Pfettrach – Gruppe mit Sitz in 84095 Furth - Arth, Am Kirchberg 3 sichergestellt. Die Grundstücksanschlüsse werden vom Zweckverband erstellt und nach der gültigen Satzung abgerechnet.

5.6.2 Elektroversorgung

Die Versorgung des gesamten Gebietes erfolgt durch die Bayernwerk AG, Regionalleitung Ostbayern, Kundencenter Altdorf, Eugenbacher Straße 1, 84032 Altdorf und ist gesichert. Die niederspannungsseitigen Anschlüsse der Häuser sollen mit Erdkabel erfolgen.

5.6.3 Gasversorgung – Entfällt

5.6.4 Fernwärme – Entfällt

5.6.5 Fernmeldeanlagen und Internet

Die Einrichtung obliegt der Deutschen Telekom AG bzw. den einzelnen Bauwerbern. Die Telekom AG wird an der Bebauungsplanaufstellung beteiligt. Die Telefon- und die Breitbandleitungen (Glasfaserkabel) sollten möglichst unterirdisch verlegt werden.

5.7 Entsorgung

5.7.1 Abwasserbeseitigung

Die Ortschaft Weihmichl besitzt ein zentrales **Mischwasserkanalsystem**, wobei neue einzelne Abschnitte im Trennsystem entwässert werden. Die am östlichen Ortsrand von Weihmichl gelegene Kläranlage hat eine Ausbaugröße von 1700 EGW. Derzeit sind nach Angaben der Gemeinde ca. 1270 EGW angeschlossen. Mit der Verwirklichung des neuen Baugebietes und dem Deckblatt Nr. 2 erhöht sich die Auslastung der Kläranlage voraussichtlich um weitere ca. 63 EGW auf ca. 1330 EGW.

Das neue Baugebiet wird wie das Gebiet „Am Weinberg“ im Trennsystem entwässert und wird an die Kanäle in der Straße „Am Weinberg“ angeschlossen. Die Kanäle sind damals schon für den Anschluss des Gebietes bemessen worden.

5.7.2 Abfluss des Regenwassers

Um den Grundsatz nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 1a, Abs.2, Vergrößerung oder Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden, muss das Regenwasser zurückgehalten bzw. kann als Brauchwasser genutzt werden. Auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens für die Niederschläge ist vor allem auf privaten Grundstücksflächen soweit wie möglich (Stellplätze aus Natur- bzw. Betonsteinpflaster oder Schotterrasen) zu erhalten und so eine unnötige Flächenversiegelung zu vermeiden.

Nach der gemeindlichen Entwässerungssatzung sind mind. 6 l Regenwasser je m² Grundstücksfläche auf dem Grundstück mittels einer Zisterne zurückzuhalten. Der Drosselabfluss aus der Zisterne sollte höchstens 0,5 l/s betragen.

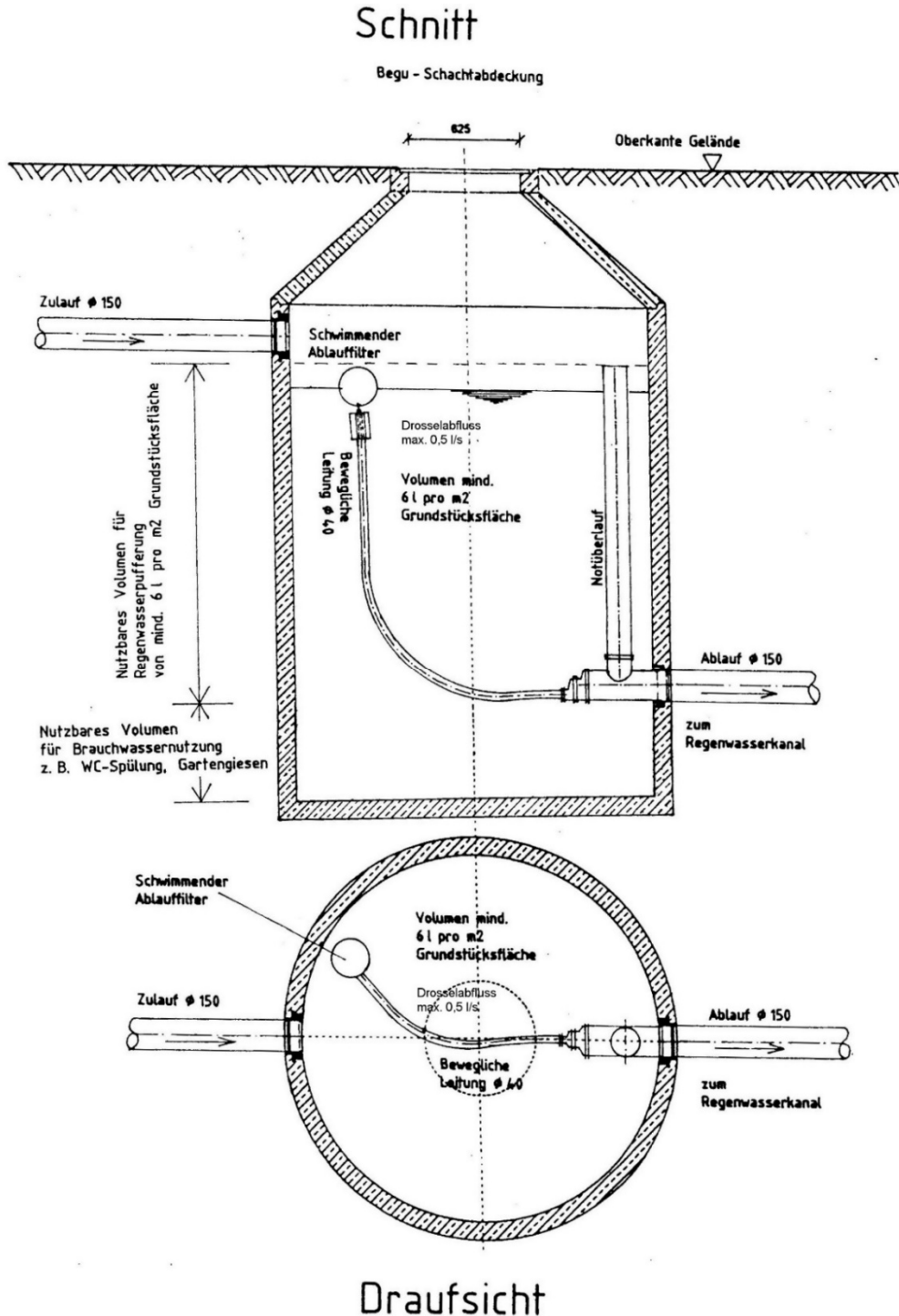
Anfallendes Oberflächenwasser von Dach- und Hofflächen ist als Brauchwasser zu sammeln (Regenwasserzisternen) und soll zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung usw. genutzt werden. Um die Regenrückhaltefähigkeit der Zisternen zu gewährleisten, sind die Zisternen zweistufig auszuführen. Das obere Zisternenvolumen dient zur Rückhaltung des Regenwassers, welches über eine Ablaufdrossel gezielt langsam abgeführt wird. Der Drosselabfluss einschl. des Notüberlaufes soll dosiert dem Regenwasserkanal zugeführt werden. Die zweite Stufe bzw. das untere Zisternenvolumen dient zur Nutzung als Brauchwasser.

Nachdem ein Bodengutachten für die überplante Fläche des Baugebietes vorliegt, steht unter Punkt 8.4, dass die Böden des Homogenbereichs 2 (Kiese und Sande) die erforderlichen Sicker-Werte eventuell erreichen werden. Die weiteren angetroffenen Böden bestehen aus Ton in teils mächtiger Dicke, die nur wenig wasserdurchlässig sind und somit zur Versickerung von Regenwasser nach ATV – A 138 nicht geeignet sind.

Es ist geplant bei der Erschließung des Baugebietes anstelle der Regenwasserrevisionsschächte, die zuvor beschriebenen Regenwasserzisternen für jede Bauparzelle zu setzen. Die Zisternen erhalten das erforderliche Volumen von 6 l/m² Grundstücksfläche. Somit ist gewährleistet, dass keine Vergrößerung des Oberflächenwasserabflusses aus dem Gebiet „Nördlicher Weinberg“ eintritt.

Jeder Bauwerber hat sich in Eigenvorsorge, vor Oberflächenwasser in Einzelfällen und bei Zusammentreffen ungünstiger Umstände, (gefrorener Boden und Schneeschmelze usw.) die zu Kellerüberflutungen führen können, durch geeignete Maßnahmen wie Höher setzen der Kellerlichtschächte, usw., selbst zu schützen.

Systemskizze des Regenwasserpufferschachtes



5.7.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch das Landratsamt Landshut und über die Gemeinde Weihmichl und ist durch die Satzung des Landkreises Landshut geregelt.

5.8 Grünordnung und Naturschutz

5.8.1 Private Grünflächen

Festsetzungen zu den privaten Grünflächen sind im Bebauungsplan unter Punkt 11.2 getroffen. Auf den einzelnen Bauparzellen sind je 300 m² privater Grünfläche ein einheimischer Baum aus der Pflanzliste gemäß Punkt 11.3 des Bebauungsplanes oder ein Obstbaum (mind. StU 12 – 14 cm) spätestens zwei Jahre nach Baufertigstellung zu pflanzen.

Gartenflächen:

Eine flächenhafte Aufbringung von Gesteinsschotter in Verbindung mit Matten, Folien oder Vliesen oder sonstigen Versiegelungen, welche keine Vegetationsschicht besitzen (sog. Kiesgärten) auf den Gartenflächen der Bauparzellen ist nicht zulässig. Durch diese sogenannten Versiegelungen werden die Bodenfruchtbarkeit und das organische Material des Oberbodens langfristig geschädigt. Dies trifft auch für Mikrolebewesen und Kleintiere wie Regenwürmer in der Oberbodenschicht zu.

5.8.2 Öffentliche Grünflächen

Entlang den nördlichen Parzellengrenzen zum Übergang zur landwirtschaftlichen Nutzfläche wird eine ca. 6,00 m breite öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung festgelegt. Dieser Grünstreifen ist mit lockeren Gehölzgruppen aus einheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste unter Punkt 11.3 des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhaltende und bei Verlust den Festsetzungen entsprechend nach zu pflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen ausfallen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen, dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart, Hecken, Sträucher und sonstige Gehölzgruppen in gleicher Qualität an derselben Stelle nach zu pflanzen. Gleiches betrifft auch die privaten Grünflächen nach Punkt 5.8.1.

5.8.3 Deckblatt Nr. 2 des Bebauungsplanes „Am Weinberg“

Wie schon unter Punkt 1 dieser Begründung erwähnt ist die Fl.Nr. 311 der Gemarkung Weihmichl im Bebauungsplan „Am Weinberg“ als bestehender und zu erhaltender Wald festgesetzt.

Dieser Wald und die westlich angrenzende Waldfläche, größtenteils aus Fichtenwald, wurden bis auf einzelne Bäume (Lärche, Kiefer und Eiche) durch einen Borkenkäferbefall 2015/2016 vernichtet. Seither sind diese Flächen der eigenen sukzessiven Entwicklung überlassen worden und sind in der Zwischenzeit mit schnell wachsenden Kräutern und Sträuchern überwuchert.

Die Gemeinde will nun im Zuge des Bebauungsplanverfahrens die Flurnummer mit 4 Einzelhausparzellen bebauen und die beiden Bebauungspläne mit einem Fußweg verbinden. Dieser Fußweg soll auch zur Unterbringung der erforderlichen Kanäle und der Versorgungsleitungen dienen.

Als Ausgleich für die überplante Fl.Nr. 311 (ca. 2.184 m²) will die Gemeinde die entlang des Edenlander Baches, ca. 400 m nördlich vom Bebauungsplan gelegene Fl.Nr. 405 (ca. 16.830 m²) im südlichen Teil (ca. 8.608 m²), bisher als landwirtschaftliches Grünland genutzt, mit einem standortgerechten Bruchwald mit Schwarzerlen aufforsten. Auf dem nördlichen Teil der Flurnummer (ca. 8.222 m²) befindet sich bereits ein Schwarzerlenbruchwald mit einem Teich. Dieser soll nun weiter nach Süden fortgesetzt werden.

Die Gemeinde will nun im Zuge des Bebauungsplanverfahrens den im Westen angrenzenden Waldrand der gemeindeeigenen Fl.Nr. 385 zu einem 25 m breiten höhenabgestuften Waldrand mit Krautsaum, Strauchgürtel und einem Waldmantel überführen. Zusätzlich sind bei den angrenzenden Bauparzellen 4, 5, 6, 10 und 12 festgesetzt, dass die Dachkonstruktion mit einer Betonsargdeckel-Konstruktion gegen

umstürzende Bäume auszubilden ist. Die Bauwerber müssen die Sargdeckel-Konstruktion mittels einer statischen Berechnung nachweisen.



Foto 3 – Flurnummer 405 – Südlicher Teil – Ansicht von Süden



Foto 4 – Flurnummer 405 – Südlicher Teil – Ansicht von Norden

5.9 Wasserwirtschaft

5.9.1 Wasserflächen – Entfällt –

5.9.2 Hochwasser

Das überplante Gebiet liegt nicht in den wassersensiblen Bereichen in Bayern nach dem Bayern-Atlas. Bei extremen Niederschlagsereignissen (z.B. Gewitter, gefrorener Boden mit Schneeschmelze usw.) kann ein wild abfließendes Oberflächenwasser von den nördlichen, höher gelegenen landwirtschaftlichen Flächen in das Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Eine entsprechende Sicherung der Gebäude wird empfohlen. Oberflächlich ablaufendes Wasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

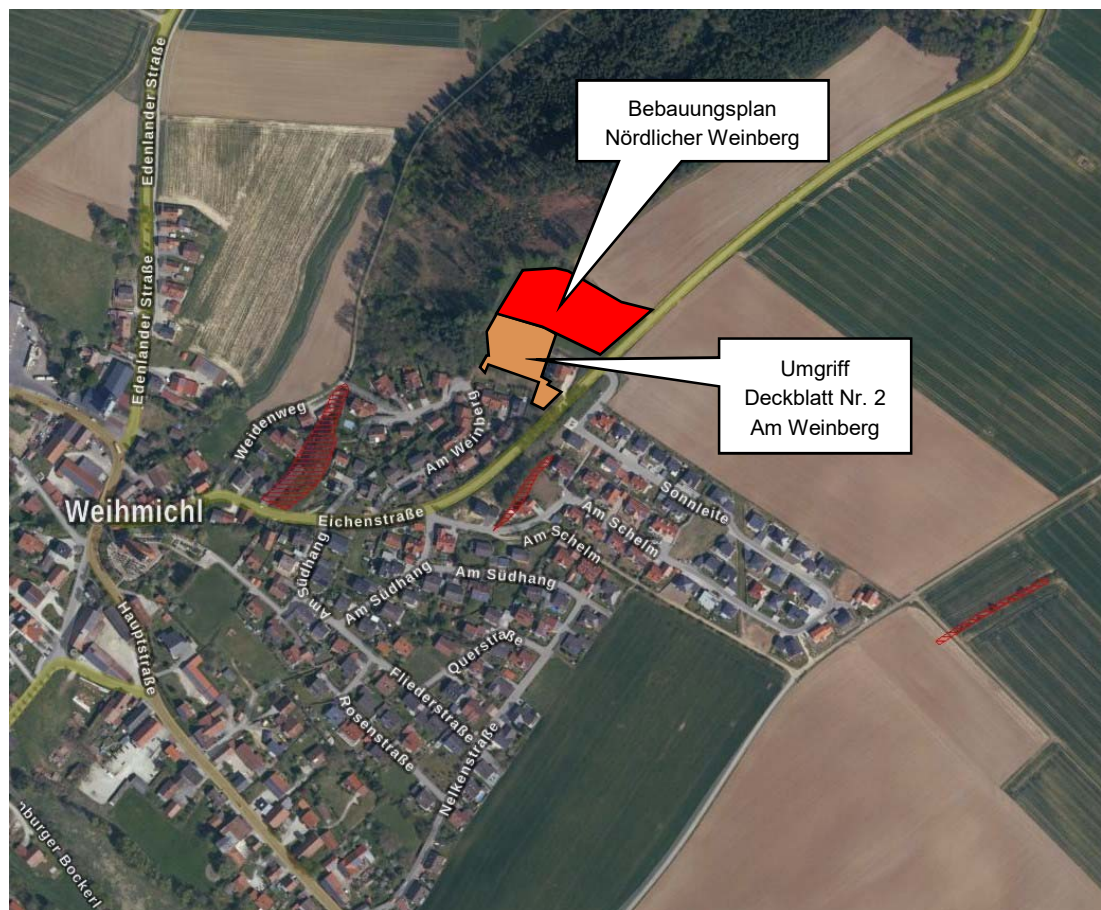
5.9.3 Grundwasser

Über Grundwasserverhältnisse liegen wegen der fehlenden Grundwassermesspegel keine Aufzeichnungen vor. Nach der hydrogeologischen Karte der Planungsregion 13 – Landshut dürfte der Grundwasserpegel bei ca. 424 m über NN liegen. Dieser Grundwasserhorizont liegt ca. 26 m bis 55 m unter der Oberfläche des Baugebietes. Im Zuge der Baugrunderkundigungen im Juli 2022 wurden keine Schicht- oder Grundwasserhorizonte erbohrt.

Die Gebäude bzw. Keller sind nach den Regeln der Technik als dichte Wannen auszubilden.

5.9.4 Schutzgebiete

Festgesetzte amtliche Schutzgebiete wie z. B. Naturdenkmäler, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete usw. sind im Geltungsbereich des Planes nicht vorhanden. Biotope oder sonstige schutzwürdige Strukturen fehlen ebenfalls.



Auszug aus der Karte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt

5.10 Altlasten und Kampfmittel

Im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Verdachtsflächen für Altlasten dargestellt. Seitens der Gemeindeverwaltung sind für diesen Bereich keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Gleiches gilt es auch für den Verdacht von Kampfmittel.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten unbekannt Kontaminationsherde oder Kampfmittelfunde vorgefunden werden, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und die zuständigen Behörden zu informieren.

5.11 Land- und Forstwirtschaft

5.11.1 Landwirtschaft

Das Planungsgebiet ist im Norden von Ackerflächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Zeitweise auftretende Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung auch an Sonn- und Feiertagen sind nicht auszuschließen.

5.11.2 Forstwirtschaft

Am westlichen und nördlichen Rand des Planungsgebietes befindet sich ein Nadelwald, wie unter Punkt 5.8.3 beschrieben. Die Gemeinde will nun im Zuge des Bebauungsplanverfahrens den im Westen angrenzenden Waldrand der gemeindeeigenen Fl.Nr. 385 zu einem 25 m breiten höhenabgestuften Waldrand mit Krautsaum, Strauchgürtel und einem Waldmantel überführen. Mit dem abgestuften Waldrand soll dem Windwurf der Bäume entgegengewirkt werden. Zusätzlich wurden bei den angrenzenden Bauparzellen 1, 4, 8, 12 und 13 festgesetzt, dass die Dachkonstruktion mit einer Betonsargdeckel-Konstruktion gegen umstürzende Bäume auszubilden ist. Die Bauwerber müssen die Sargdeckel-Konstruktion mittels einer statischen Berechnung nachweisen.

5.12 Bodenbeschaffenheit

5.12.1 Bodenverhältnisse

Ein Baugrundgutachten des Büros IFB-Eigenschenk, Mettener Straße 33, 94469 Deggendorf liegt als Anlage 1 dieser Begründung zum Bebauungsplan bei.

5.12.2 Schutzwürdigkeit des Oberbodens

Bei Bauvorhaben ist grundsätzlich auf die Schutzwürdigkeit des wertvollen Gutes Oberboden zu achten. Um die wertvolle Oberbodenschicht vor Verlust zu sichern, sollte im Zuge der weiteren Erschließungsplanung auch ein Bodenmanagementkonzept für eine Verwertung des anstehenden Oberbodens erstellt werden.

Daher sollte bevorzugt eine hochwertige Bodenverwertung auf geeigneten Ackerflächen zum Erhalt oder Verbesserung der dort vorhandenen Bodenfruchtbarkeit angestrebt werden.

Bei einer landwirtschaftlichen Verwertung des Oberbodens ist im Vorfeld zu prüfen, ob es einer baurechtlichen Genehmigung bedarf, die vor Beginn der Maßnahme einzuholen ist.

5.12.3 **Aufschüttungen, Abgrabungen**

Entlang der Erschließungsstraße und der Grundstücksgrenzen sind Stützmauern aller Art nicht zulässig, auch nicht als Einfassung. Aufschüttungen bis 0,50 m bzw. Abgrabungen bis 1,00 m sind auf den Grundstücken zulässig. Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m dürfen ab einem Abstand von 1,00 m von der Grundstücksgrenze entfernt errichtet werden. Der bestehende Geländeverlauf ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das zwingende Maß im Bereich der Einfahrten und Terrassen zu beschränken.

5.13 **Umweltprüfung, Eingriffsregelung und Artenschutzaspekte**

5.13.1 **Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan wird nach § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a bzw. § 13 Abs. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens entsprechend wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen. Eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung braucht nicht angewendet werden.

Ein Ausgleichsflächennachweis kann entfallen, wenn Eingriffe nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind und vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren.

Nach § 215a BauGB kann nach Durchführung einer Umweltverträglichkeit - Vorprüfung mit positiven Ausgang ohne Umweltbericht und Ausgleichsberechnung durch- bzw. fortgeführt werden.

5.13.2 **Aussagen zum speziellen Artenschutz**

Das Artenschutzrecht ist auch bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Im Rahmen dieser Artenschutzprüfung sind alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen näher zu unterziehen.

- Geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- Europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie
- Streng geschützte Arten nach nationalen Recht

Nach der FIS-Natur Artenschutzkartierung befinden sich keine Fundpunkte auf dem Gebiet. Im Planungsgebiet sind keine Vorkommen von geschützten Tier- und Pflanzenarten bekannt, insbesondere sind keine Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und von streng geschützten Arten bekannt. Europäische Vogelarten i. S. des Art. 1 Vogelschutzrichtlinie können dagegen vorkommen (z.B. Vogelarten des Offenlandes wie der Feldlerche, diese ist aufgrund von Bestandsrückgänge in der Roten Liste bayernweit als gefährdet eingestuft, usw.). Eine zusätzliche Bestandserhebung dürfte nicht erforderlich sein, da Aufgrund der Struktur des Planungsgebiets (u. a. artenarme Grünlandesaat, Störungen durch Kreisstraße, Gehölzkulisse) ein Vorkommen von Feldlerchen unwahrscheinlich ist. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind für die häufig vorkommenden Vogelarten zu beachten. Es ist verboten während der Baumaßnahme diesen Vogelarten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Diese möglichen Beeinträchtigungen können jedoch durch die Festsetzung des Rodungszeitraums außerhalb der Vogelbrutzeit, vom 01. Oktober bis 28. Februar vermieden werden. Erforderliche Rodungsarbeiten sind ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung aus den zuvor genannten Gründen für nicht erforderlich gehalten.

Aus den intensiv genutzten Acker- und Grünlandflächen am Ortsrand sind keine artenschutzrechtlich relevanten Artenvorkommen zu erwarten, nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ist davon auszugehen, dass Verbotstatbestände nicht eintreten.

Fazit: Es sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorliegende Planung zu erwarten.

5.14 Natur- und Landschaftsschutz

5.14.1 Immissionsschutz

Das Baugebiet liegt nach derzeitigen Kenntnisstand nicht im direkten Einwirkungsbereich von lärmemittierenden Anlagen. Nach Angaben der Gemeinde sind solche Anlagen nicht bekannt.

5.14.2 Geruchsschutz

Von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Emissionen in Form von Lärm (Maschinen), Geruch (Gülle ausbringen) und Staub (Ernte) auch an Sonn-, Feiertagen und in den Abendstunden ausgehen.

In den notariellen Urkunden wird ausdrücklich auf Emissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung hingewiesen.

5.15 Natur- und Landschaftsschutz

Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bekannt.

Anpflanzungen entlang den landwirtschaftlichen Flächen müssen die gesetzlich geforderten Grenzabstände nach dem Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) Art. 47 und Art. 48 einhalten. Hierfür gelten nachfolgend

- 0,50 m für Sträucher, Gehölze
- 2,00 m für Sträucher, Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe
- 4,00 m für Bäume, Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe.

Des Weiteren dürfen Anpflanzungen im Umfeld von öffentlichen Straßen nicht angelegt werden, soweit sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs (z.B. durch Sichtbehinderung) beeinträchtigen können.

5.15.1 Grünordnung

Aussagen zu öffentlichen und privaten Grünflächen sind im Bebauungsplan unter Punkt 11.1 und 11.2 der Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. Im Hinblick auf die Eingriffs- und Ausgleichsregelung nach § 1 a, Abs. 2 BauGB darf auf Punkt 5.13 dieser Begründung des Bebauungsplanes verwiesen werden.

5.15.2 Umweltprüfung

Nach § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB).

Hierbei darf ebenfalls auf Punkt 5.13 dieser Begründung verwiesen werden.

5.16 Klimaschutz

Nach § 1a Abs. 5 BauGB 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.

Maßnahmen für die Erstellung von Gebäudekonzepten

- Gebäude nach dem Gebäudeenergiegesetz 2020 (GEG) bzw. 2023 mit hoher Wärmedämmung und kompakter Bauweise, Ausrichtung des Baukörpers usw.
- Nutzung alternativer Energien (z.B. Solarenergie, Erdwärme, Zwischenspeicher und Batterien)
- Regenwassernutzung als Brauchwasser
- Förderung des Kleinklimas (z. B. durch Bepflanzungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen, Begrünungen von Wänden und Flachdächern usw.
- Begrenzung der Versiegelungen bei Grundstückszufahrten, Stellflächen, Terrassenflächen usw.

5.17 Denkmalschutz

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind gemäß Flächennutzungsplan und dem Internetportal „Bayerischer Denkmal-Atlas“ keine Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches des Baugebietes bekannt.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler vermutet werden, bedürfen gemäß Art. 7.1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Diese erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Die Gemeinde Weismühl wird deshalb die denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG beantragen und vor der Erschließung des Baugebiets entsprechende Sondagegrabungen in Abstimmung mit der zuständigen Behörde durchführen.

Sollten dennoch unbekannt nicht sichtbare Bodendenkmäler aufgefunden werden, besteht die Verpflichtung, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BauDSchG anzuzeigen.



Ausschnitt aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

5.18 Brandschutz

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zum vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutz sind als Voraussetzung für die Zustimmung von Bauanträgen zu berücksichtigen. Sie greifen jedoch einer Stellungnahme zu den einzelnen Bauanträgen nicht vor.

5.18.1 Baulicher Brandschutz

1. Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und zu unterhalten, dass der Entstehung und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren durch wirksame Löscharbeiten möglich sind.
2. Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen wie Wohnungen, Praxen, selbstständigen Betriebs- und Arbeitsstätten muss in jedem Geschoss über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege verfügen; ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppenraum). Der erste Rettungsweg muss für Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen. Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe sein oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte verfügt.
3. Für die Feuerwehr ist von öffentlichen Verkehrsflächen aus eine ausreichende Zu- oder Durchfahrt, zu Gebäuden geringer Höhe ein ausreichender Zu- oder Durchgang, zu allen Gebäudeseiten zu schaffen, von denen aus es notwendig werden kann, Menschen zu retten. Führt der zweite Rettungsweg über eine nur für Hubrettungsgeräte erreichbare Stelle, so sind die dafür erforderlichen Aufstell- und

Bewegungsflächen vorzusehen. Zu- und Durchfahrten, Bewegungsflächen und Aufstellflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind ständig freizuhalten.

4. Die Verwendung brennbarer Baustoffe ist zulässig, soweit dieses Gesetz oder Vorschriften auf Grund dieses Gesetzes nichts anderes bestimmen. Leicht entflammable Baustoffe dürfen nicht verwendet werden. Dies gilt nicht für solche Baustoffe, die in Verbindung mit anderen Baustoffen nicht mehr leicht entflammbar sind.

5. Für Hochhäuser müssen die für die Brandbekämpfung und für die Rettungsmaßnahmen erforderlichen besonderen Feuerlösch- und Rettungsgeräte vorhanden sein.

6. Feuerbeständige Bauteile müssen in den wesentlichen Teilen aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen; dies gilt nicht für feuerbeständige Abschlüsse von Öffnungen.

7. Bauliche Anlagen, bei denen nach Lage, Bauart oder Nutzung Blitzeinschlag leicht eintreten oder zu schweren Folgen führen kann, sind mit dauern wirksamen Blitzschutzanlagen zu versehen.

5.18.2 Abwehrender Brandschutz

1. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen DIN 14090 entsprechen. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass sogenannte Wendehämmer auch für Feuerwehrfahrzeuge (erforderlicher Wendekreisdurchmesser 18 m) benutzbar sind.

2. Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Liegt die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über dem Gelände, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenräume oder ein Sicherheitstreppehaus vorgesehen werden.

3. Verfügt die örtlich zuständige Feuerwehr über eine Drehleiter DLK 23-12 kann die Leiter auch als zweiter Fluchtweg gelten, wenn Feuerwehrezufahrten entsprechend DIN 14090 geschaffen werden und die Rettungsfrist nicht mehr als 10 Minuten beträgt. Diese Ausnahme gilt jedoch nicht für Warenhäuser, Versammlungsstätten, Schulen, Internate, Hochhäuser, Altenheime, Krankenhäuser u. ä. Gebäude. Auf die Beachtung des Art. 48 BayBO wird besonders hingewiesen. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (Zweiter Rettungsweg). Gegen liegende Dachfenster bestehen Bedenken.

4. Die öffentliche Wasserleitung ist mindestens so auszulegen, dass die Löschwasserversorgung gesichert ist.

Zur Sicherstellung der Feuermeldung sind Feuermeldestellen einzurichten. Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. VDE 0132 ist zu beachten. Die Ausrüstung und Ausbildung der örtlichen Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen des Schutzbereiches angepasst sein. Dies gilt insbesondere bei Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer Einrichtungen (z.B. bei Verwendung von radioaktiven Stoffen, Säuren, brennbaren Flüssigkeiten, aggressiven Gasen etc.). Weitere Forderungen, die anhand der vorgelegten Unterlagen nicht erkennbar waren oder sich auf Grund besonderer Vorkommnisse ergeben sollten, bleiben unberücksichtigt.

6. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

6.1 Vorbemerkung

Die Gemeinde Weihmichl besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, in dem die überplante Fläche als Vorbehaltsfläche für eine Friedhofserweiterung nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB enthalten ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden, der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

6.2 Anlass der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird laut Beschluss der Gemeinde Weihmichl in Absprache mit dem Grundstücksbesitzer, aus Sicht der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie zur Schaffung von Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf als erforderlich angesehen.

Die Gemeinde Weihmichl hat in den vergangenen Jahren mehrere Baugebiete ausgewiesen. Diese sind in der Zwischenzeit bebaut. Die Nachfrage nach Wohnraum ist in der Gemeinde Weihmichl hoch. Mit Stand Januar 2019 liegen der Gemeinde Weihmichl über 100 Grundstücksbewerbungen für ein Wohnbaugrundstück vor. Die Gemeinde Weihmichl ist bemüht, Bauland seinen Einwohnern in ausreichender Form zur Verfügung zu stellen. Dieser Bebauungsplan umfasst eine der wenigen Flächen, die in der Gemeinde Weihmichl kurz- bis mittelfristig zur Verfügung stehen, um neue Wohnansiedlungen in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen und gleichzeitig kostengünstig zu ermöglichen.

6.3 Planungsziele

Der vorliegende Entwurf wurde zusammen mit der Gemeinde zur Einleitung des Verfahrens entwickelt. Vorgesehen ist eine dem Bedarf entsprechende Bebauung mit 12 Einzelhäusern und einem Doppelhaus. Der Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete Bebauung und eine bauliche Entwicklung, sowie eine wirtschaftliche Erschließung der Baugrundstücke sicherstellen und die Grundlage für die erforderliche Erschließungskostenbeitragssatzung bilden. Er soll eine geordnete Ortsentwicklung und ein kontinuierliches Wachstum insbesondere für den örtlichen Bedarf nach den Zielen der Landesplanung gewährleisten.

6.4 Lösung der Planungsaufgabe

Der vorliegende Entwurf wurde zusammen mit der Gemeinde in mehreren Gemeinderatssitzungen zur Einleitung des Verfahrens entwickelt. Nach Vorgabe der Gemeinde ist das Plangebiet mit Einfamilienhausparzellen mit max. 2-geschoßiger Bebauung zu überplanen. Die Parzellen sollen in der Mehrzahl eine Größe von 600 m² bis 800 m² und bei Doppelhausgrundstücken ca. 400 m² bis 500 m² aufweisen, um den Grundsatz für einen dörflichen Charakter der Bebauung anzustreben. Mit der Ausrichtung der Wohngebäude nach Süden und den Straßenanschluss an die Kreisstraße LA 24 auf Höhe der Straße „Sonnleite“ standen nicht viele Lösungsmöglichkeiten für die Parzellierung in Verbindung mit dem weiteren Straßenverlauf zur Verfügung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere der Baufenster, Haustypen und Dächer sind sehr großzügig gestaltet, so dass viele individuelle gestaltete Baukörper im Freistellungsverfahren verwirklicht werden können. Mit der Festlegung der Firstrichtung, die um 90 Grad gedreht werden kann, soll die günstigste Anordnung der Dachflächen zur Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen ermöglicht werden, um den Grundsatz des energiesparsamen Bauens gerecht zu werden.

6.5 Inhalt des Bebauungsplanes

Siehe auch textliche und planliche Festsetzungen nach § 9 BauGB.

6.5.1 Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Ausgeschlossen sind Nutzungen gemäß § 4, Abs. 3, Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung:

Bei einer Bebauung II GRZ = 0,35 GFZ = 0,6

6.5.2 Flächen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 4 - 26 BauGB

Im Bebauungsplan sind festgesetzt:

- Überbaubare Flächen für Einfamilien- und Doppelhäuser
- Flächen für Stauräume, Stellplätze und Garagen bzw. Carports mit ihren Zufahrten
- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen
- Verkehrsflächen
- Fläche für Ortsrand
- Grenzen des Geltungsbereiches

6.5.3 Flächenbilanz, einschl. Deckblatt Nr. 2

Bruttofläche	12.929 m²	=	1,29 ha
Erschließungsstraßen	1.941 m ²	=	15,0 %
Fußweg	218 m ²	=	1,7 %
Öffentliche Grünflächen	587 m ²	=	4,5 %
Öffentliche Grünfläche - Ortsrand	898 m ²	=	7,0 %
Öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün KR LA 24	145 m ²	=	1,1 %
Straßenfläche – KR LA 24	219 m ²	=	1,7 %
Gesamtabzugsflächen	4.008 m²	=	0,40 ha = 31,0 %
Nettobaufläche	8.921 m²	=	0,89 ha = 69,0 %
Durchschnittsfläche Parzelle:	8.921 m ² / 14 Parz.	=	637 m ²

6.5.4 Flächenbilanz (Nachweis § 13 b BauGB)

Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 ergibt sich eine bebaubare Grundfläche von $8.921 \text{ m}^2 \times 0,35 = 3.122 \text{ m}^2$ (= 0,31 ha).

Diese Fläche liegt unter der laut § 13 b BauGB zulässige Größe von 10.000 m².

6.5.5 Wohngebäude und Einwohner

14 gepl. Gebäude mit 1,5 Wohnungen =	21 WE
Gesamt WE (Wohneinheiten)	21 WE
21 WE x 3.0 Einwohner/WE =	63 E
Wohndichte: 63 E / 1,29 ha =	49 E/ha

7. KOSTEN UND FINANZIERUNG

7.1 Erschließung (nach BBauG) (Kosten geschätzt)

Erschließungsanlage	Einheit	Spez. Kosten	Herstellungskosten
Straßen	1.941 m ²	250 €/m ²	485.250 €
Fußweg	218 m ²	250 €/m ²	54.500 €
Öffentliche Grünflächen	587 m ²	25 €/m ²	14.675 €
Öffentliche Grünfläche - Ortsrand	898 m ²	15 €/m ²	13.470 €
Straßenbeleuchtung	10 St	2.000 €/St	20.000 €
Erschließungskosten			587.895 €
Grunderwerb Straße und Fußweg	2.159 m ²	40 €/m ²	86.360 €
Grunderwerb Öffentliche Grünfläche	1.485 m ²	40 €/m ²	59.400 €
Gesamtkostenschätzung			735.655 €

7.2 Erschließungskosten

Straßen	735.655 €
Kanalherstellung ca. 25 % aus	
ca. 500 m x 600 €/m = 300.000 € x 25 % =	75.000 €
Erschließungskosten nach BauGB insgesamt	808.655 €
abzüglich Anteil Gemeinde ca. 10 %	- 80.655 €
Beitragsfähige Erschließungskosten	728.000 €

Beitragsfähige. Erschließungskosten	728.000 €	= 81,60 €/m ²
Nettobaufläche	8.921 m ²	

Die ermittelten Erschließungskosten betragen für 1 m² Nettobauland geschätzt ca. 82,00 €/m².

7.3 Kosten der Wasserversorgung

Anschlusskosten nach Satzung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Pfettrach – Gruppe mit Sitz in 84095 Furth - Arth, Am Kirchberg 3

7.4 Kosten der Abwasserbeseitigung

Anschlusskosten nach Satzung der Gemeinde Weihmichl, VG Furth, Am Rathaus 6, 84095 Furth.

7.5 Finanzierung

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet „Nördlicher Weinberg“ ist im Haushalt der Gemeinde Weihmichl 2024 enthalten und somit sichergestellt.

8. NACHFOLGELASTEN

Nachfolgelasten sind aufgrund der geringen Erweiterung nicht zu erwarten. Die Einrichtungen der Gemeinde wie Kinderhort, Kindergarten, Schule und Sporteinrichtungen, sind in der Gemeinde Weihmichl vorhanden.

9. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN - VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

Auf Grund der Gebietsgröße ist eine Beeinträchtigung der Lebensumstände, der in diesem Umfeld wohnender Bevölkerung nicht zu erwarten.

Die Realisierung des Baugebietes soll im Jahr 2025 erfolgen.

10. VERFAHRENSABLAUF

10.1 Aufstellung:

Der Gemeinderat Weihmichl hat am 18.05.2022 beschlossen, für das Gebiet **„Nördlicher Weinberg“** in Weihmichl einen Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 b BauGB aufzustellen und die Änderung des Bebauungsplanes „Am Weinberg“ mit dem Deckblatt Nr. 2 zu ändern.

Die Gemeinde Weihmichl hat den Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen und die Änderung ortsüblich am 06.09.2022 nach § 2 Abs. 1 BauGB bekanntgemacht.

Das Planungsgebiet Baugebiet **„Nördlicher Weinberg“** wird wie folgt begrenzt:

Gemarkung	:	Weihmichl
im NORDEN	:	durch die Fl.Nr. 384
im OSTEN	:	durch die Fl.Nr. 311/9, 311/25 und 312 – Kreisstraße LA 24
im SÜDEN	:	durch die Fl.Nr. 311/10, 311/11 und 311/26
im WESTEN	:	durch die Fl.Nr. 385

10.2 Billigung des Vorentwurfes:

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes **„Nördlicher Weinberg“** und die Änderung des Bebauungsplanes „Am Weinberg“ mit dem Deckblatt Nr. 2 in der Fassung vom 12.05.2022 wurde mit Beschluss des Gemeinderates Weihmichl vom 18.05.2022 grundsätzlich gebilligt.

10.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Die Gemeinde Weihmichl hat in der Zeit vom 28.06.2023 bis 04.08.2023 die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen nach § 13a Abs. 3, Nr. 2 BauGB öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

10.4 Frühzeitige Fachstellenanhörung:

Nach § 4 Abs. 1 BauGB sollen bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes als Träger öffentlicher Belange (TÖB) die Behörden und Stellen beteiligt werden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

Den Beteiligten wurde für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine angemessene Frist vom 28.06.2023 bis 04.08.2023 gesetzt.

10.4.1

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden zur Stellungnahme aufgefordert:

Am Bauleitplanverfahren sind regelmäßig folgende Behörden und Stellen zu beteiligen.

a1.	Landratsamt – Bauaufsichtsbehörde SG 40	Landshut
a2.	Landratsamt – Kreisbaubehörde SG 44	Landshut
a3.	Landratsamt – Umwelt- und Immissionsschutz	Landshut
a4.	Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde	Landshut
a5.	Landratsamt – Gesundheitsamt	Landshut
a6.	Landratsamt – Abfallrecht	Landshut
a7.	Landratsamt – Brandschutzdienststelle	Landshut
a8.	Landratsamt – Straßenverkehrsbehörde	Landshut
a9.	Landratsamt – Kreisfachberatung für Gartenkultur	Landshut
a10.	Landratsamt – Tiefbauamt	Rottenburg
a11.	Landratsamt – Bodenschutzrecht	Landshut
b1.	Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanungsbehörde	Landshut
b2.	Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsichtsamt	Landshut
c.	Regionaler Planungsverband Region 13	Landshut
d.	Wasserwirtschaftsamt	Landshut
e.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	Landshut
f.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Landshut
g.	Amt für ländliche Entwicklung	Landau
h.	Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege	München
i.	Bayer. Landesamt f. Umwelt	Augsburg
j.	Markt Ergolding	Ergolding
k.	Gemeinde Furth	Furth
l.	Gemeinde Hohenthann	Hohenthann
m.	Gemeinde Obersüßbach	Furth
n.	Markt Pfeffenhausen	Pfeffenhausen
o.	Polizeiinspektion Rottenburg a. d. Laaber	Rottenburg
p.	Bayer. Bauernverband	Landshut
q.	Bund Naturschutz in Bayern	Landshut
r.	Landesbund für Vogelschutz Bayern	Tiefenbach
s.	Deutsche Post AG	Landshut
t.	Deutsche Telekom Technik GmbH	Landshut
u.	Energieversorgung Bayernwerk - Netz	Altdorf
v.	Handwerkskammer Niederbayern – Oberpfalz	Regensburg
w.	Industrie und Handelskammer für Niederbayern	Passau
x.	Zweckverband Wasserversorgung Pfettrach-Gruppe	Furth – Arth
y.	Katholische Kirchenverwaltung Weihmichl	Obersüßbach
z1.	Gemeinde Weihmichl – Feuerwehr Weihmichl	Weihmichl
z2.	Gemeinde Weihmichl – Gemeindebauhof	Weihmichl

10.5 Behandlung der Ergebnisse der Fachstellenanhörung (TÖB) und der Beteiligung der Bürger:

10.5.1 Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

a1.	Landratsamt – Bauaufsichtsbehörde SG 40	Landshut
a5.	Landratsamt – Gesundheitsamt	Landshut
b2.	Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsichtsamt	Landshut
h.	Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege	München
j.	Markt Ergolding	Ergolding
k.	Gemeinde Furth	Furth
l.	Gemeinde Hohenthann	Hohenthann
m.	Gemeinde Obersüßbach	Furth
n.	Markt Pfeffenhausen	Pfeffenhausen
r.	Landesbund für Vogelschutz Bayern	Tiefenbach
s.	Deutsche Post AG	Landshut
w.	Industrie und Handelskammer für Niederbayern	Passau
y.	Katholische Kirchenverwaltung Weihmichl	Obersüßbach
z2.	Gemeinde Weihmichl – Gemeindebauhof	Weihmichl

10.5.2 Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen ohne Einwände abgegeben:

a2.	Landratsamt – Kreisbaubehörde SG 44 Schreiben vom 18.07.2023	Landshut
a9.	Landratsamt – Kreisfachberatung für Gartenkultur Schreiben vom 30.06.2023	Landshut
a10.	Landratsamt – Tiefbauamt Schreiben vom 29.06.2023	Rottenburg
o.	Polizeiinspektion Rottenburg a. d. Laaber Schreiben vom 31.07.2023	Rottenburg

10.5.3 Von folgenden Trägern öffentl. Belange wurden Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf vorgebracht, die in der Sitzung des Gemeinderates Weihmichl am 27.09.2023 behandelt wurden, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.

a3.	Landratsamt – Umwelt- und Immissionsschutz Schreiben vom 10.07.2023	Landshut
-----	--	----------

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht gibt es keine Einwände.

Beschluss:

Es besteht Einverständnis mit dem geplanten Vorhaben von Seiten der Immissionsbehörde des Landratsamtes Landshut.

a4. Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde
Schreiben vom 04.08.2023

Landshut

Bei der Waldabstufung dürfen nur standortgerechte Gehölze gebietseigener Herkünfte (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland) bzw. bei den dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) unterliegenden Baumarten die in der Herkunftsgebietsverordnung genannten Herkünfte (autochthone Gehölze) verwendet werden. Ggf. ist hier eine Absprache mit dem Amt für Forstwirtschaft ratsam.

Für die Pflanzungen zum Feld hin muss Amelanchier rotundifolia aus der Pflanzliste entfernt werden, da die Felsenbirne kein standortheimisches Gehölz aus dem Landkreis Landshut ist.

Gerne berät unser Fachberater für Gartenkultur und Landespflege Armin Müller zu passenden Bäumen und auch zum passenden Substrat für Straßenbäume. Tel. 0871/408-1850,

Email: Armin.Mueller@landkreis-landshut.de

Beschluss:

Die Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde werden zur Kenntnis genommen.

Unter Punkt 5.3 und im Systemschnitt „neuer Waldsaum“ im Bebauungsplan wird der Hinweis „Es dürfen nur standortgerechte Gehölze gebietseigener Herkünfte (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland) verwendet werden“.

Vor der Neuanpflanzung des Waldsaumes wird mit dem Amt für Forstwirtschaft die Pflanzliste bzw. Baumarten abgeklärt und festgelegt.

Aus der Pflanzliste unter Punkt 11.3 wird bei den Sträuchern „Amelanchier rotundifolia“ - Gemeine Felsenbirne - ersatzlos gestrichen.

Mit dem Fachberater für Gartenkultur und Landespflege im Landratsamt werden die passenden Straßenbäume abgeklärt, die Verwaltung steht bereits in Kontakt mit den jeweiligen Ansprechpartnern.

a6. Landratsamt – Abfallrecht
Email vom 29.06.2023

Landshut

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes inkl. Deckblatt. Zu beachten ist jedoch, dass die Häuser Nr. 12, 13 und 14 nicht direkt von den Müllabfuhrfahrzeugen angefahren werden können, aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit.

Ebenfalls ist es notwendig, dass auf dem Wendepplatz (Höhe Haus Nr. 10) mind. ein eingeschränktes Parkverbot eingeplant wird, da die Müllfahrzeuge ansonsten nicht wenden können. Rückwärtsfahrten sind vor allem in Wohngebieten unzulässig.

Beschluss:

Zur Kenntnis genommen wird die Stellungnahme des Sachgebietes Abfallrecht.

Die Abfallbehältnisse der Parzellen 12, 13 und 14 müssen an die Straße „Am Weinberg“ zur Abholung gebracht werden. Die Gemeinde wird hierzu einen befestigten Platz an der Nordseite der Kehre auf der Fl.Nr. 311/23 anlegen, in den Notariatsverträgen wird beim Verkauf der Grundstücke ein entsprechender Passus hinsichtlich des Verbringens der Müllgefäße an einen zentralen Müllabstellplatz im Baugebiet mit aufgenommen. Ein zentraler Müllabstellplatz ist im Bebauungsplan bereits angedacht.

Die Gemeinde ordnet –bei Bedarf nach Verkehrsschau mit der Straßenbehörde und der Polizei - ein eingeschränktes Parkverbot - auf dem Wendepplatz bei der Parzelle 10 an. Da hier bereits ein gesetzliches Parkverbot besteht wird abgewartet, inwieweit eine Beparkung des Wendehammers vorgenommen wird. Ggf. wird der Bebauungsplan hier auch nochmals grundlegend geändert, entsprechende Bedenken des SG Abfallrecht am LRA Landshut werden sodann berücksichtigt.

a7. Landratsamt – Brandschutzdienststelle
Schreiben vom 10.07.2023

Landshut

Von Seiten der Brandschutzdienststelle bestehen zu dem geplanten Vorhaben Bedenken.

Punkt 5.18.2 Abwehrender Brandschutz

- *Die Zufahrt zu den Parzellen 13 und 14 ist als Sackgasse zu sehen. Hier ist wie unter 5.18.2 Abs. 1 nach Möglichkeit ein Wendehammer zu erstellen.*
- *Die Löschwasserversorgung ist je nach Art der Bebauung gemäß DVGW Arbeitsblatt*

W 405 auszulegen.

Weitere Forderungen die anhand der mir vorliegenden Unterlagen nicht erkennbar waren, bleiben vorbehalten.

Beschluss:

Das Schreiben der Brandschutzdienststelle wird zur Kenntnis genommen.

Der Einmündungsbereich der Straße für die Parzellen 12, 13 und 14 wird neu gestaltet, sodass auch vierachsige LKW's und Feuerwehrfahrzeuge in die neue Straße einbiegen können.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse (steile Hanglage) ist eine Wendeanlage für Feuerwehrfahrzeuge (Ø 18,00 m) nicht möglich. Die Parzelle 14 grenzt zusätzlich an der Ostseite an die Eichenstraße KrLA 24 an und kann somit von beiden Seiten mit Feuerwehrfahrzeugen angefahren werden.

Die Löschwasserversorgung kann nach der Stellungnahme des Wasserzweckverbandes Pfettrach-Gruppe sichergestellt werden.

a8. Landratsamt – Straßenverkehrsbehörde

Landshut

Email vom 13.07.2023

Einwendungen bestehen nicht, soweit die Bebauung mit dem Straßenbaulastträger (Tiefbauabteilung des Landkreises Landshut) abgesprochen ist.

Die Straßenverkehrsbehörde weist jedoch darauf hin, dass nach Sichtung der Unterlagen eine möglicherweise zukünftig gewünschte Versetzung des Ortschildes an das Ende der neuen Bebauung voraussichtlich nicht möglich sein wird und das Ortsschild (Zeichen 310/311) am bisherigen Standort verbleiben wird. Die Verkehrszeichen sind nur dort anzuordnen, wo dies auf Grund der besonderen Umstände zwingend erforderlich ist. Insbesondere Beschränkungen und Verbote des fließenden Verkehrs dürfen nur angeordnet werden, wenn auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse eine Gefahrenlage besteht, die das allgemeine Risiko einer Beeinträchtigung der in vorstehenden Absätzen genannten Rechtsgüter erheblich übersteigt, § 45 Abs. 9 StVO. Nach Nr. 1 der VwV-StVO zum Zeichen 310 „Ortstafel“ ist das Zeichen ohne Rücksicht auf Gemeindegrenze und Straßenbaulast in der Regel dort anzuordnen, wo ungeachtet einzelner unbebauter Grundstücke die geschlossene Bebauung auf einer der beiden Seiten der Straße für den ortseinwärts Fahrenden erkennbar beginnt. **Eine geschlossene Bebauung liegt vor, wenn die anliegenden Grundstücke von der Straße erschlossen werden.** Dies ist bei der geplanten Bebauung nicht der Fall. Die Grundstücke werden über eine Gemeindestraße, nicht über die LA 24 erschlossen. Lediglich aus zwingenden straßenverkehrsrechtlichen Gründen kann ein anderer Standort gewählt werden, Anmerkung 2 zu Zeichen 310/311.

Der ortsfremde Fahrer kann hier nicht erkennen, dass er sich innerorts befindet. Die Erschließung der Häuser ist nicht zur Kreisstraße. Die Bebauung wird nach dem Bebauungsplan mit einem Grünstreifen von der Kreisstraße getrennt. Ggf. könnte durch eine Erweiterung eines durchgängigen Gehwegs mit Hochbord und Beleuchtung, ein innerorts Charakter hergestellt werden.

Beschluss:

Die Einwendungen der Straßenverkehrsbehörde werden zur Kenntnis genommen.

Von Seiten der Tiefbauabteilung des Landkreises Landshut bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen die vorliegende Planung.

Das Ortschild (Zeichen 310/311) steht ca. 16,00 m nördlich der Kreuzungachse Eichenstraße – Sonnleite und der Kreuzungsbereich wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Sonnleite II“ in Abstimmung mit der Tiefbauabteilung, Polizei und der Verkehrsbehörde festgelegt.

Von Seiten der Gemeinde Weihmichl ist nicht geplant das Ortschild im Zuge der Bebauung zu versetzen. Die Bebauung bleibt abzuwarten, ggf. werden sodann weitere Maßnahmen in die Wege geleitet.

a11. Landratsamt – Bodenschutzrecht

Landshut

Email vom 12.07.2023

Zum vorgelegten Bebauungsplan ergeht keine gesonderte bodenschutzrechtliche Stellungnahme, da diese Belange bereits unter Punkt 5.12 der Begründung zum Bebauungsplan erläutert wurden.

Beschluss:

Die bodenschutzrechtlichen Belange sind bereits in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

b1. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanungsbehörde Landshut
Schreiben vom 20.07.2023

Die Gemeinde Weihmichl beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlicher Weinberg“. Dadurch soll die Errichtung von Wohnhäusern ermöglicht werden. Die Änderung des Bebauungsplanes „Am Weinberg“ mit Deckblatt Nr. 2 erfolgt im Parallelverfahren. Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde nimmt hierzu wie folgt Stellung.

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Schreiben vom 20.07.2023

Die Gemeinde Weihmichl beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes „Am Weinberg“ mit Deckblatt Nr. 2. Dadurch soll die weitere Entwicklung der Wohnbebauung im Plangebiet ermöglicht werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlicher Weinberg“ erfolgt im Parallelverfahren. Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde nimmt hierzu wie folgt Stellung.

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Beschluss:

Der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlicher Weinberg“ und die Änderung des Bebauungsplanes „Am Weinberg“ mit dem Deckblatt Nr. 2 stehen laut der Regierung von Niederbayern nichts entgegen.

c. Regionaler Planungsverband Region 13 Landshut
Schreiben vom 20.07.2023

Die Gemeinde Weihmichl beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlicher Weinberg“. Dadurch soll die Errichtung von Wohnhäusern ermöglicht werden. Die Änderung des Bebauungsplanes „Am Weinberg“ mit Deckblatt Nr. 2 erfolgt im Parallelverfahren.

Von Seiten des Regionalen Planungsverbandes Landshut bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

Schreiben vom 20.07.2023

Die Gemeinde Weihmichl beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes „Am Weinberg“ mit Deckblatt Nr. 2. Dadurch soll die weitere Entwicklung der Wohnbebauung im Plangebiet ermöglicht werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlicher Weinberg“ erfolgt im Parallelverfahren.

Von Seiten des Regionalen Planungsverbandes Landshut bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung

Beschluss:

Es bestehen keine Bedenken von Seiten des Regionalen Planungsverbandes der Region 13 gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlicher Weinberg“ und die Änderung des Bebauungsplanes „Am Weinberg“ mit dem Deckblatt Nr. 2

d. Wasserwirtschaftsamt Landshut
Schreiben vom 31.07.2023

Laut Begründung wird das BG im Trennsystem entwässert. Unseren Unterlagen nach entwässert das geplante BG jedoch in die bestehende Mischwasserkanalisation. Gem. § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser versickert oder direkt in ein Gewässer abgeleitet werden.

Es ist zu prüfen, ob eine Einleitung des Niederschlagswassers in das Edenlander Bächlein möglich ist. Bei Einleitung in die bestehende Mischwasserkanalisation ist diese auf eine ausreichende hydraulische Kapazität hin zu überprüfen.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Landshut wird zur Kenntnis genommen.

Das neue Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Die bestehende Mischwasserkanalisation im Baugebiet „Am Weinberg“ hat keine ausreichenden Kapazitäten für die Ableitung aus dem neuen Baugebiet. Die Gemeinde Weihmichl prüft die Ableitung des Niederschlagswassers über das angrenzende Waldstück in das Edenlander Bächlein. Die Gemeinde Weihmichl möchte das anfallende Niederschlagswasser ebenfalls ableiten, um die Klärung des Regenwassers in der Kläranlage weitestgehend verhindern zu können.

e. **Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung** **Landshut**
Email vom 03.07.2023

Die Planungsgrundlage entspricht, soweit ersichtlich, dem aktuellen Katasterstand. Den Umfangsgrenzen liegt ein exakter Zahlennachweis zu Grunde. Seitens des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut bestehen keine weiteren Anregungen.

Beschluss:

Zur Kenntnis genommen wird die Stellungnahme des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung.

f. **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten** **Landshut**
Schreiben vom 07.08.2023

Bereich Landwirtschaft:

Flächenverbrauch:

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang um genutzt werden (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Wir bitten zu prüfen, ob der ggf. erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich durch produktionsintegrierte Kompensation (PIK Maßnahmen) erbracht werden kann. Die Flächen bleiben dadurch der landwirtschaftlichen Erzeugung erhalten.

Abstände:

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger darauf hingewiesen werden, dass zeitweise bedingte Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Stauimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) hinzunehmen sind, zeitweise auch an Wochenenden, Feiertagen oder in den Abendstunden.

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche darf nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt werden. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt ist sicher zu stellen.

Bereich Forst:

Hiermit nimmt der Bereich Forsten am Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg-Landshut gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu dem genannten Vorhaben Stellung.

Bei dem Vorhaben ist Wald i.S.d. § 2 Abs. 1 Bundeswaldgesetz (BWaldG) und Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) direkt betroffen.

Sowohl auf der Fläche für das Deckblatt Nr. 1, als auch auf der Fläche für das Deckblatt Nr. 2 soll der bestehende Wald zugunsten des Wohngebiets entfernt werden. Hierbei handelt es sich um eine Änderung der Bodennutzungsart i.S.d. Art. 9 Abs. 2 BayWaldG. Diese Änderung bedarf der Erlaubnis (siehe Art. 9 Abs 2 i.V.m. Abs. 8 BayWaldG) und ist grundsätzlich zu erteilen, sofern sich aus den Abs. 4-7 des Art. 9 BayWaldG nichts anderes ergibt.

Außerhalb des Bayerischen Waldgesetzes stehende Rechtsvorschriften, die einer Rodung entgegenstehen (vgl. Art. 9 Abs. 4 Nr. 2 BayWaldG), wurden bei der Beurteilung nicht berücksichtigt und sind gegebenenfalls an anderer Stelle zu prüfen.

Die Rodung widerspricht gemäß Art. 9 Abs. 5 Nr. 1 BayWaldG dem Waldaktionsplan für die Region 13 – Landshut. Der Waldaktionsplan benennt als Ziel konkret, dass „[...] die Wälder in ihrer Flächensubstanz erhalten [...]werden“ sollen (siehe S. 24, Waldaktionsplan).

Zudem weist der Regionalplan Landshut als eines seiner Ziele konkret den Walderhalt aus (Z 1.3, Regionalplan). Der Walderhalt steht i.S.d. Art. 9 Abs. 5 Nr. 2 BayWaldG im Kreis Landshut im öffentlichen Interesse, da die Region Landshut mit einem Bewaldungsprozent von 23 % deutlich unter dem bayerischen Durchschnitt von 36 % liegt.

Unter Beachtung der Ziele des Regionalplans, zur Vermeidung der Gefährdung der Ziele der Waldaktionsplanung (Region 13) und im Sinne des öffentlichen Interesses gemäß Art. 9 Abs. 5 Nr. 1 und 2 BayWaldG muss der gerodete Wald in gleicher Flächengröße wiederaufgeforstet werden.

Die zu rodende Fläche wurde mithilfe einer Vermessung über Satellitenbild auf ca. 0,4 ha geschätzt. Mit der Ersatzaufforstung der Fläche „Asüd“ zum Schwarzerlenbruchwald, mit einer Fläche von 0,86 ha, ist die Auflage zum Walderhalt als **erfüllt** anzusehen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob die materiell-rechtlichen Grundlagen des Art. 16 BayWaldG erfüllt sind. Zudem weisen wir darauf hin, dass eventuelle naturschutz- und wasserrechtliche Belange mit den entsprechenden Behörden abgestimmt werden sollten. Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten, der dem aufzuforstenden Grundstück benachbarten Grundstücke sind über die geplante Aufforstung zu informieren.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass wie im Bebauungsplan auch bereits eingezeichnet, Teile des Wohngebietes im Westen bis Norden in der Baumfallzone liegen.

Auch wenn aktuell keine konkrete Gefahr durch herabfallende Äste oder Bäume besteht, gilt am Waldrand immer eine allgemeine Gefahr. Es kann durch Sturm, starke Winde, sich verschlechternde Vitalität der Bäume o.ä. kommen, was zu Schäden an Gebäuden etc. führen kann.

Daher wird empfohlen, die Dachstühle der betroffenen Häuser so zu konstruieren bzw. zu verstärken, dass im Falle eines solchen Ereignisses eine höhere Stabilität des Dachstuhls den Schaden bestmöglich begrenzen, bzw. einer Beschädigung besser standhalten kann. Dies ist bereits in der Planung vorgesehen.

Bezüglich des bestehenden Baumbestandes sind drei Lärchen zu nennen, die sich angrenzend im südwestlichen Eck der Fläche des Deckblatt Nr. 1 befinden. Die Lärchen weisen einen deutlich schrägen Wuchs in Richtung des Planungsgebietes auf und sollten entfernt werden.

Beschluss:

Die Einwände des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten werden zur Kenntnis genommen.

Bereich Landwirtschaft:

Unter Punkt 2 der Begründung zum Bebauungsplan ist ausreichend dargelegt, warum die Gemeinde auf unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen zurückgreifen muss.

Mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG 4 CN 3.22) vom 18.07.2023 wird der § 13b BauGB für rechtswidrig erklärt. Somit muss das Bebauungsplanverfahren in ein Regelverfahren überführt werden. Nach § 13a BauGB muss für das weitere Bebauungsplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt werden, der die Belange der Umwelt darlegt. Die Gemeinde Weihmichl wird ein Unternehmen mit der Erstellung des Umweltberichts beauftragen.

Ein Hinweis zum gesetzlich geforderten Pflanzabstand von Gehölzen werden im Bebauungsplan und in der Begründung unter Punkt 5.15 ergänzt. Die Flächen der öffentlichen Ortsrandeingrünung verbleiben im Besitz der Gemeinde Weihmichl (siehe Punkt 5.1 im BBPlan). Dadurch sind die Pflege und der Rückschnitt der Flächen sichergestellt. Der gesetzliche Grenzabstand wird bei der Pflanzung eingehalten.

Die Hinweise zu den Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen sind im BBPlan (Punkt 0.15) und in der Begründung (Punkt 5.11 und 5.14) bereits enthalten. Auch werden entsprechende Hinweise in die Kaufverträge mit aufgenommen.

Bereich Forsten:

Mit dem Bebauungsplan „Nördlicher Weinberg“ und mit der Änderung des Bebauungsplanes „Am Weinberg“ mit dem Deckblatt Nr. 2 ist Wald i.S.d. § 2 Abs. 1 Bundeswaldgesetz (BWaldG) und Art. 2 Abs. Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) betroffen. Die Rodung und die Änderung der Bodennutzungsart von Wald auf Bauland bedarf es einer Erlaubnis nach Art. 9 Abs. 2 i.V.m. Abs. 8 BayWaldG und muss beantragt werden. Die Gemeinde Weihmichl wird einen

entsprechenden Antrag zeitnah stellen und das Ergebnis in die weitere Bauleitplanung einfließen lassen.

Die Rodung des Waldes widerspricht auch dem Regionalplan der Region 13 worin der Wald funktionsplan als Ziel „... die Wälder in ihrer Flächensubstanz erhalten werden sollen“. Der gerodete Wald muss in gleicher Größe wiederaufgeforstet werden, um die Ziele der Regionalplanung und im Sinne des öffentlichen Interesses einhalten zu können. Mit einer Ersatzaufforstung auf der südlichen Teilfläche der Fl.Nr. 405 als Schwarzerlenbruchwald ist die Auflage zum Walderhalt erfüllt. Die Aufforstung der Teilfläche bedarf es gleichfalls einer Erlaubnis nach Art. 16 BayWaldG. Die Gemeinde Weihmichl wird einen entsprechenden Antrag zeitnah stellen und das Ergebnis in die weitere Bauleitplanung einfließen lassen.

Teile des neuen Baugebietes liegen im Westen und Norden in der Baumfallzone. Durch Sturm oder starke Winde können Äste ja sogar Bäume auf die Gebäude fallen und sie beschädigen. Daher sind die Dächer so zu konstruieren bzw. zu verstärken, um die Schäden bestmöglich zu begrenzen bzw. einer Beschädigung vorbeugen zu können. Dies ist im BBPlan unter Punkt 8.8 und in der Begründung unter Punkt 5.11.2 bereits enthalten, innerhalb der Baumfallgrenzen ist mit verstärkten Dachstühlen zu bauen.

Im gemeindeeigenen Wald Fl.Nr. 385 befinden sich drei Lärchen, die bereits einen deutlich schrägen Wuchs in Richtung des neuen Baugebietes aufweisen, diese sollen im Hinblick auf die vorgenannten Ausführungen gefällt werden.

g. **Amt für ländliche Entwicklung** **Landau**
Mail vom 29.06.2023

Aus Sicht der Teilnehmergeinschaft VG Furth bestehen keine Anregungen oder Bedenken gegen o.a. geplantes Gebiet.

Beschluss:

Keine Bedenken oder Anregungen hat das Amt für ländliche Entwicklung zur vorgelegten Planung.

i. **Bayer. Landesamt f. Umwelt** **Augsburg**
Schreiben vom 01.08.2023

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

*Von den o.g. Belangen werden die **Geogefahren** berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab: Für das Bebauungsplangebiet „Am Weinberg“ liegen dem LfU bisher keine konkreten Hinweise auf Geogefahren vor. Für den Landkreis Landshut liegt bislang noch keine Gefahrenhinweiskarte für Geogefahren vor, eine Fertigstellung ist bis Ende 2025 vorgesehen.*

Das Planungsgebiet liegt oberhalb oder an Hängen, die von Gesteinen der Nördlichen Vollschocherabfolge aufgebaut werden. An vielen vergleichbaren Hängen sind Rutschungen bekannt. Auch nordwestlich des Planungsgebiets zeigt die digitale Geologische Karte 1:25.000 eine Rutschablagerung. Die aus dem digitalen Geländemodell ersichtliche Geländemorphologie gibt einen vagen Hinweis darauf, dass möglicherweise auch im Umfeld des Planungsgebiets in der geologischen Vergangenheit Rutschprozesse stattgefunden haben.

Insbesondere für Hangbereiche und hangnahe Bereiche sollte den Bauherren daher empfohlen werden, ggf. mithilfe eines Gutachtens zu prüfen, ob die geplanten Baumaßnahmen die Hangstabilität beeinträchtigen könnten (z.B. mit Blick auf Abgrabungen, Aufschüttungen und die Einleitung von Sicker- oder Oberflächenwasser).

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Herrn Thomas Galleman (Tel. 0821/9071-1368, Referat 102).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahme des Landratsamtes Landshut (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Landshut wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Beschluss:

Die Anregungen des Bayerischen Landesamts für Umwelt werden zur Kenntnis genommen.

Rutschungen im überplanten Gebiet sind der Gemeinde nicht bekannt.

Der Gemeinde ist bewusst, dass die Parzellen 10 bis 14 eine große Hangneigung aufweisen, eine entsprechend angepasste Hangbauweise wird angestrebt.

Im Bebauungsplan werden unter der Rubrik textlichen Festsetzungen um folgende Festsetzung ergänzt.

„Für die Parzellen 10, 11, 12, 13 und 14 müssen für Hangsicherungsmaßnahmen, Stützmauern usw. mit dem Bauantrag ein statischer Nachweis eingereicht und geprüft werden.“

p. **Bayer. Bauernverband**
Schreiben vom 11.07.2023

Landshut

Das Planungsgebiet grenzt teilweise an landwirtschaftlich genutzten Flächen. Hinweise dazu sind bereits in den Planungsunterlagen enthalten.

Zur Abgrenzung des Satzungsgebietes ist ein Grünstreifen geplant. Falls darauf Gehölzgruppen, Bäume oder Sträucher gepflanzt werden sollen, muss sichergestellt werden, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt wird. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt ist zwingend notwendig.

Die Regenrückhaltung sollte auch für Starkregenereignisse ausgelegt werden. Das Fassungsvermögen der Rückhalteeinrichtungen sollte für wirksamen Hochwasserschutz wesentlich mehr als 6 l/m² betragen.

Grundsätzlich bitten wir folgenden Aspekt auch künftig 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.

Beschluss:

Zur Kenntnis genommen wird die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes.

Wie schon im Beschluss des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten erwähnt, ist unter Punkt 2 der Begründung zum Bebauungsplan ausreichend dargelegt, warum die Gemeinde auf unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen zurückgreifen muss.

Ein Hinweis zum gesetzlich geforderten Pflanzabstand von Gehölzen wird im Bebauungsplan und in der Begründung unter Punkt 5.15 ergänzt. Die Flächen der öffentlichen Ortsrandeingrünung verbleiben im Besitz der Gemeinde Weihmichl (siehe Punkt 5.1 im BBPlan). Dadurch sind die Pflege und der Rückschnitt der Flächen sichergestellt. Der gesetzliche Grenzabstand wird bei der Pflanzung eingehalten.

Im Zuge der Erschließungsplanung muss für das Baugebiet ein Nachweis erbracht werden, dass aus der überplanten Fläche in Folge der Flächenversiegelung nicht mehr Oberflächenwasser abfließt, als vor der Bebauung.

q. **Bund Naturschutz in Bayern**
Email vom 20.07.2023 und Schreiben vom 01.08.2023

Landshut

Email vom 20.07.2023

*Anbei übersende ich eine für den uns zur Stellungnahme übermittelten Bebauungsplan ganz aktuelle Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in Sachen **Anwendbarkeit von § 13 b BauGB**. Diese **Vorschrift ist mit Unionsrecht nicht vereinbar und unwirksam**.*

Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde dürfen nicht ohne Umweltprüfung überplant werden. Dies bewirkt, dass das gegenständliche Verfahren so nicht weitergeführt werden kann. Die entsprechende Pressemitteilung Nr. 59 zum Urteil des BVerwG 4 CN 3.22 vom 18. Juli 2023 steht auf www.bundesverwaltungsgericht.de.

Ich bin derzeit bei der Ausarbeitung meiner Stellungnahme zu dem Vorhaben und danke für die Beteiligung am Verfahren. Den § 13 b BauGB betreffenden Teil hatte ich bereits ausformuliert und übersende ihn hiermit vorab zur Kenntnisnahme. Es freut mich, dass das Bundesverwaltungsgericht meine Ansicht bestätigt hat.

Auszug aus der noch nicht bei der Gemeinde Weihmichl eingereichten Stellungnahme:

5.3.1 Aussagen zum speziellen Artenschutz und 5.15.2 Umweltprüfung:

Da eine Umweltprüfung wegen der Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens gemäß § 13 b BauGB weggelassen werden soll, besteht keine Kenntnis darüber, welche Tiere konkret hier leben. Unser Einwand kann sich daher insoweit nicht auf konkrete Arten beziehen.

Ich konnte jedoch bei einer Ortsbegehung am 13. Juli 2013 bei schönem Wetter dort jedenfalls einige Feldvögel und massenhaft Grashüpfer (Brauner Grashüpfer) beobachten.

Mit dem Vorkommen der Feldlerche ist in der Umgebung des zu bebauenden Areals zu rechnen, da diese auf den Anhöhen über dem Pfettrachtal zerstreut vorkommt.

Ob auf der betroffenen Fläche und im unmittelbaren Umgriff **geschützte Arten** wie z.B.

- die Zauneidechse (s. Anhang IV der FFH-Richtlinie),
- der Neuntöter (s. Bayerische Referenzliste Arten der Europäischen Vogelschutz-Richtlinie; Bewohner von dornentragenden Hecken wie z.B. dem hier vorkommenden Schlehdorn; kommt z.B. in der Gemeinde Weihmichl nach regelmäßiger eigener Beobachtung der Unterzeichnerin in Zell am Berg in der Hecke bei Liebeneck vor)
- oder geschützte Grashüpferarten

ihren Lebensraum oder Brutstätten haben, bleibt aufgrund der Verfahrensbeschleunigung ungeprüft.

Aufgrund der trockenen Südhanglage und des Vorhandenseines von Feldhecken bzw. –gehölzen bestehen Anhaltspunkte, dass solche vorhanden sind.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung muss deshalb vor einer Fortsetzung des Verfahrens durchgeführt werden.

Schreiben vom 01.08.2023

Wir danken für die Übersendung der Planunterlagen und nehmen zum Bebauungsplan und seiner Begründung wie nachfolgend angegeben Stellung.

Dennoch beantragen wir, nicht nach § 13 b BauGB vorzugehen, da u.E. die Voraussetzungen hierfür tatsächlich nicht gegeben sind, s.u.

Da vor kurzem ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts ergangen ist, nach welchem § 13 B BauGB unwirksam ist, kann diese Vorschrift in vorliegendem Verfahren nicht angewandt werden. Die Ausführungen zu den Punkten 5.3.1 Aussagen zum speziellen Artenschutz und 5.15.2 Umweltprüfung (unten kursiv gedruckt) entfallen daher im Rahmen dieser Stellungnahme. Stattdessen darf ich auf meine E-Mail an Herrn Bürgermeister Deifel und an Herrn Bruckmoser vom 20. Juli 2023 verweisen. Dessen Text füge ich vorsorglich hier bei: ...anbei übersende ich eine für den uns zur Stellungnahme übermittelten Bebauungsplan ganz aktuelle Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in Sachen Anwendbarkeit von § 13 b BauGB. Diese Vorschrift ist mit Unionsrecht nicht vereinbar und unwirksam. Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde dürfen nicht ohne Umweltprüfung überplant werden. Dies bewirkt, dass das gegenständliche Verfahren so nicht weitergeführt werden kann.

Die entsprechende Pressemitteilung Nr. 59 zum Urteil des BVerwG 4 CN 3.22 vom 18. Juli 2023 steht auf [www. Bundesverwaltungsgericht.de](http://www.Bundesverwaltungsgericht.de).

Ich bin derzeit bei der Ausarbeitung meiner Stellungnahme zu dem Vorhaben und danke für die Beteiligung am Verfahren. Den § 13 b BauGB betreffenden Teil hatte ich bereits ausformuliert und übersende ihn hiermit vorab zur Kenntnisnahme. Es freut mich, dass das Bundesverwaltungsgericht meine Ansicht bestätigt hat.

Auszug aus der noch nicht bei der Gemeinde Weihmichl eingereichten Stellungnahme:

5.3.1 Aussagen zum speziellen Artenschutz und 5.15.2 Umweltprüfung:

Da eine Umweltprüfung wegen der Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens gemäß § 13 b BauGB weggelassen werden soll, besteht keine Kenntnis darüber, welche Tiere konkret hier leben. Unser Einwand kann sich daher insoweit nicht auf konkrete Arten beziehen.

Ich konnte jedoch bei einer Ortsbegehung am 13. Juli 2013 bei schönem Wetter dort jedenfalls einige Feldvögel und massenhaft Grashüpfer (Brauner Grashüpfer) beobachten. Mit dem Vorkommen der

Feldlerche ist in der Umgebung des zu bebauenden Areals zu rechnen, da diese auf den Anhöhen über dem Pfettrachtal zerstreut vorkommt. Ob auf der betroffenen Fläche und im unmittelbaren Umgriff geschützte Arten wie z.B die Zauneidechse (s. Anhang IV der FFH-Richtlinie), der Neuntöter (s. Bayerische Referenzliste Arten der Europäischen Vogelschutz-Richtlinie; Bewohner von Dornen tragenden Hecken wie z.B dem hier vorkommenden Schlehdorn; kommt z.B. in der Gemeinde Weihmichl nach regelmäßiger eigener Beobachtung der Unterzeichnerin in Zell Am Berg in der Hecke bei Liebeneck vor) oder geschützte Grashüpferarten ihren Lebensraum oder Brutstätten haben, bleibt aufgrund der Verfahrensbeschleunigung ungeprüft.

Aufgrund der trockenen Südhanglage und des Vorhandenseines von Feldhecken bzw. –gehölzen bestehen Anhaltspunkte, dass solche vorhanden sind.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung muss deshalb vor einer Fortsetzung des Verfahrens durchgeführt werden.

Zu den Textlichen Festsetzungen

0.5.1. Garagen, Carports:

Es wird gebeten, den Satz „Flachdächer in begrünter Ausführung sind bei Garagen zulässig“ zu ersetzen durch „Flachdächer von Garagen oder Carports sind dauerhaft mit auf dem Dach gepflanzter Trockenrasenvegetation oder sonstigem für Flachdächer geeignetem Pflanzgut zu begrünen.“

Zur Verbesserung des Mikroklimas (Begrünung begrenzt die Wärmeabstrahlung von Flachdächern) und zum Schutz der lokalen Insektenwelt soll eine Begrünung von Flachdächern vorgeschrieben werden.

Aufgrund der Hanglage des Plangebiets sind die Flachdächer von den höher gelegen Grundstücken her einsehbar. Bei fehlender Begrünung ist die die Sicht von oben auf mit Asphaltbahnen oder Kies bedeckte Flachdächer mehr als unschön und mindert den Wohnwert der neu errichteten Gebäude.

0.7.1. Dachdeckung:

Wir bitten hier bei Dachdeckung zu ergänzen: Solardachziegel sind zulässig.

Ferner sollte unter dem Stichwort Außenwände ergänzt werden: Solarfassaden sind zulässig.

Beides sollte künftig ausdrücklich erlaubt werden, um den für die Steigerung der Stromgewinnung aus regenerativen Quellen notwendigen Zubau an Photovoltaikanlagen erreichen zu können.

0.12. Wasserwirtschaft:

Bereits seit etlichen Jahren zeichnen sich aufgrund der bereits eingetretenen bzw. prognostizierten Trockenheit und aufgrund geringerer Jahresniederschläge mittelfristig Probleme der Wasserversorger ab. Die Grundwasserneubildung ist ca. seit dem Jahr 2000 bereits stark zurückgegangen, auch im Landkreis Landshut. Die Bayerische Staatsregierung plant, mittels eines überregionalen Verteilnetzes Trinkwasser aus dem Bodenseegebiet in trockenheitsgefährdete Teile Bayerns umzuleiten. Aufgrund dessen ist bereits heute der sparsame Umgang mit Grund- bzw. Trinkwasser zwingend erforderlich. Deshalb wird hier von uns gefordert, **im Bebauungsplan ein Verbot der Errichtung von Schwimmbecken bzw. Swimmingpools auszusprechen, die mit Grund- bzw. Trinkwasser befüllt werden.**

11.2 Planungen ... der Landschaft:

Bei dem Baugebiet handelt es sich um einen südwestlich ausgerichteten Hang, wo künftig mit erheblicher Hitzeentwicklung im Sommer gerechnet werden muss. Wir meinen deshalb, dass 1 Baum pro 300 qm privater Grünfläche –wie festgesetzt werden soll- angesichts der in Bayern bereits eingetretenen Klimaerwärmung (schon mehr als 1,5 Grad Celsius) zum Temperaturengleich und Schattenspenden nicht ausreichend ist. Klimaschutz ist das Gebot der Stunde. Dieser fängt u.E. beim Mikroklima an und erfordert ein fortschrittliches Handeln der Kommunen. Durch Festsetzungen in der Bauleitplanung lässt sich insoweit viel erreichen. Es ist nicht zielführend, auf verbindliche Festsetzungen zu verzichten und auf freiwillige Maßnahmen der Grundstückserwerber zu setzen.

Wir schlagen deshalb vor, einen Baum pro 200 qm sowie die Verpflichtung zur dauerhaften Erhaltung dieser Pflanzung vorzuschreiben und begründen dies wie folgt:

Der Begriff „private Grünfläche“ ist nach unserer Auffassung im Sinne der „Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen“ und der zugehörigen Normenkultur zu unbestimmt. Er ist daher nicht geeignet, die Verpflichtung der Pflanzung in eindeutiger Weise festzusetzen. Die Größe der Bezugsfläche 300 qm hängt tatsächlich vom Ausmaß der jeweils angelegten Baukörper und begeh- und befahrbaren Grundstücksflächen ab, je nachdem was jeweils als private Grünfläche übrig bleibt. Die vorgeschlagene Änderung ist daher zur Klarheit und Rechtsverbindlichkeit erforderlich. Wir meinen außerdem, dass 1 Baum pro 300 qm privater Grünfläche zuwenig ist, um das Mikroklima positiv in Richtung Kühlung der Umgebung zu beeinflussen. Angesichts der in Bayern bereits jetzt eingetretenen durchschnittlichen Erwärmung (schon mehr als 1,5 Grad Celsius) und der Tatsache, dass ein gepflanzter Jungbaum erst nach einigen Jahrzehnten seine maximale Verdunstung und Photosyntheseleistung erreicht, ist es nicht ausreichend, einen Baum pro 300 qm vorzuschreiben. Ferner wäre zu ergänzen, dass diese Pflanzung dauerhaft zu erhalten ist.

Der im **Lageplan** eingezeichnete etwa quadratische Wendeplatz führt im Sommer zu einer Aufheizung der Luft. Aufgrund des zu erwartenden weiteren allgemeinen Anstiegs der Lufttemperaturen ist jede Möglichkeit zur Reduzierung von Hitze im öffentlichen Raum zu nutzen. Daher sollte in der Mitte des Platzes ein Großbaum – etwa eine Eiche, eine Winterlinde oder ein Bergahorn- gepflanzt und mit einer offenen Baumscheibe umgeben werden. Eine eventuell dadurch bedingte subjektiv empfundene Einschränkung beim Befahren des Platzes ist von den Anwohnern in Anbetracht der Vorteile der Bepflanzung hinzunehmen.

Zur **Begründung des Bebauungsplans** haben wir folgende Punkte einzuwenden bzw. vorzuschlagen:

Als Ergänzung halten wir zum Ausschluss von Umgehungsversuchen seitens der Grundstückserwerber für erforderlich:

„Dasselbe gilt für Kies, Glasbruchstücke, Holzhackschnitzel u. dgl. Als flächenhaft gilt eine Aufbringung von mehr als 0,25 qm pro Einzelfläche. Flächenhaft ist eine Aufbringung auch, wenn sie durch offenen Boden oder Aufbringung anderer Materialien auf den Boden unterbrochen ist. Die entsprechende Ausführung von notwendigen Wegen ist jedoch erlaubt.“

5.3.1. Aussagen zum speziellen Artenschutz und 5.15.2 Umweltprüfung:

Da eine Umweltprüfung wegen der Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens gemäß § 13 b BauGB weggelassen werden soll, besteht keine Kenntnis darüber, welche Tiere konkret hier leben. Unser Einwand kann sich daher insoweit nicht auf konkrete Arten beziehen.

Ich konnte jedoch bei einer Ortsbegehung am 13. Juli 2013 bei schönem Wetter dort jedenfalls einige Feldvögel und massenhaft Grashüpfer (Brauner Grashüpfer) beobachten.

Mit dem Vorkommen der Feldlerche ist in der Umgebung des zu bebauenden Areals zu rechnen, da diese auf den Anhöhen über dem Pfettrachtal zerstreut vorkommt.

Ob auf der betroffenen Fläche und im unmittelbaren Umgriff **geschützte Arten** wie z.B

- die Zauneidechse (s. Anhang IV der FFH-Richtlinie),
- der Neuntöter (s. Bayerische Referenzliste Arten der Europäischen Vogelschutz-Richtlinie; Bewohner von dornentragenden Hecken wie z.B. dem hier vorkommenden Schlehdorn; kommt z.B. in der Gemeinde Weihmichl nach regelmäßiger eigener Beobachtung der Unterzeichnerin in Zell am Berg in der Hecke bei Liebeneck vor)
- oder geschützte Grashüpferarten

ihren Lebensraum oder Brutstätten haben, bleibt aufgrund der Verfahrensbeschleunigung ungeprüft.

Aufgrund der trockenen Südhanglage und des Vorhandenseines von Feldhecken bzw. –gehölzen bestehen Anhaltspunkte, dass solche vorhanden sind. **Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung muss deshalb u.E. durchgeführt werden.**

5.8.2. Öffentliche Grünflächen:

Am Nordrand des Baugebiets wird ein ca. 6 Meter breiter Gehölzstreifen als Ortsrandeingrünung festgelegt. Dieser soll bei der Parzelle 4 beginnen und sich bis zur LA 24 erstrecken. Dabei besteht derzeit bereits quasi eine Ortsrandeingrünung in Form einer breiten, natürlich entstandenen Feldhecke, die sich über die Parzellen 6, 5 und 4 erstreckt.

Wir widersprechen deshalb der geplanten Beseitigung der auf Flst. 313 bestehenden Feldhecke, welche derzeit nach § 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG geschützt ist.

Die vorgesehene Beseitigung der Hecke auf Flst. 313 dient anscheinend dem Zweck, die Fläche der Parzellen 6 und 5 zu vergrößern. Diese werden dadurch um mindestens 120 qm größer als die Parzellen 4 und 3, welche an der lt. Planung neu zu pflanzenden Ortsrandeingrünung anliegen würden. Es ist nicht zu rechtfertigen, eine bestehende Feldhecke zu beseitigen, nur damit zwei Grundstücke wesentlich größer werden als der Durchschnitt der übrigen Grundstücke.

Man könnte u.E. ebensogut die **Ortsrandeingrünung bei den Parzellen 2 und 3 weglassen**, sodass diese dadurch größer würden, und die **bestehende Hecke im Norden belassen**.

Die Beseitigung einer Feldhecke ist mit der Zerstörung der Lebensräume und Brutstätten vieler Insekten, Vögel, Reptilien und Kleintiere verbunden. Der Erhaltungszustand vieler dieser Arten ist mittlerweile stark gefährdet.

Bis eine ersatzweise gepflanzte Hecke die Funktion einer zerstörten Hecke in vollem Umfang übernehmen kann, vergehen mindestens 10 Jahre. In Anbetracht der Tatsache, dass der Bestand an Feldvögeln auch in Bayern bisher schon um etwa 40 % gegenüber den 1990er Jahren abgenommen hat, ist die **vorgesehene Beseitigung dieser Hecke inakzeptabel. Gleiches gilt für die im unteren südlichen Teil von Flst. 311 bestehende Feldhecke. Die dortigen Parzellen 10 bis 13 würden nur ein wenig kleiner ausfallen, wenn die dortige Feldhecke stehen bleiben würde. Zwar würden sich**

die Erlöse aus den Verkäufen der Grundstücke dadurch natürlich etwas verringern. Dies ist jedoch in Anbetracht der großen ökologischen Bedeutung dieser Feldgehölze nachrangig.

Hinzu kommt, dass ganz allgemein die Wohnbautätigkeit derzeit aufgrund ungünstiger Zinsbedingungen, Lieferschwierigkeiten bei Material, Bauhandwerkermangel und des starken Anstiegs der Baupreise stark verzögert ist. Für eine **Beschleunigung** des Bebauungsplanverfahrens zu Lasten der lokalen Flora und Fauna besteht nach unserer Einschätzung daher **jetzt eine Veranlassung**.

5.8.3 Deckblatt Nr. 2:

Die als Ausgleich für die überplante Fl.Nr. 311 (ca. 2.184 m²) an Stelle eines Eingriffsausgleichs beabsichtigte Anlage eines Schwarzerlenbruchwalds entlang des Edenlander Baches begrüßen wir und hoffen auf gleichzeitige Realisierung dieses Plans. Dasselbe gilt für die Gestaltung eines 25 m breiten höhenabgestuften Waldrands mit Krautsaum, Strauchgürtel und Waldmantel auf der gemeindeeigenen Fl.Nr. 385.

5.9.3. Grundwasser:

An dieser Stelle fordern wir, im Bebauungsplan ein **Verbot der Errichtung und Aufstellung von Schwimmbecken bzw. Swimmingpools (außer Kinderplanschbecken) auszusprechen**, die mit Grund- bzw. Trinkwasser befüllt würden.

Bereits seit Jahren zeichnen sich aufgrund abnehmender Jahresniederschläge und aufgrund der bereits eingetretenen bzw. prognostizierten Trockenheit mittelfristig Probleme mit der Wasserversorgung ab. Die Grundwasserneubildung ist schon seit einigen Jahrzehnten zurückgegangen, auch im Landkreis Landshut. Die Bayerische Staatsregierung plant sogar mittels eines überregionalen Verteilnetzes Trinkwasser aus dem Bodenseegebiet in trockenheitsgefährdete Teile Bayerns umzuleiten. Aufgrund dessen ist bereits heute der sparsame Umgang mit Grund- bzw. Trinkwasser zwingend erforderlich. Dem müssen die Gemeinden unseres Erachtens bei allen Planungen für die Zukunft –auch durch entsprechende textliche Festsetzungen in Bebauungsplänen- Rechnung tragen.

Rechenbeispiel:

Ein kleiner Pool von 3x4x2 Metern fasst 24000 Liter Wasser. Und dies bei einmaliger Befüllung. Die sommerliche Verdunstung verursacht einen weiteren Wasserverbrauch von ca. 10000 Liter. Nach Berechnungen in dem Artikel „Jeder Tropfen zählt“ (Süddeutsche Zeitung vom 15./16.07.2023) schlägt eine Besuch eines öffentlichen Schwimmbades durch eine Person mit ca. 108 Liter Wasser zu Buche (in München). Bei 20 Besuchen ergibt dies 2160 Liter. Somit werden knapp 32000 l Wasser eingespart, sofern der Pool nur von einer Person benutzt würde, bei 20 maliger Nutzung durch drei Personen immerhin noch 10000 Liter (10 Kubikmeter) Ersparnis.

Anzumerken ist, dass sich unweit von Weihmichl das mit öffentlichen Mitteln neu instandgesetzte Freibad Obersüßbach befindet. Somit besteht keinerlei rechtfertigender Anlass für Grundstücksbesitzer, private Pools zu errichten.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Bund Naturschutzes wird zur Kenntnis genommen.

Verfahrensablauf:

Durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (4 CN 3.22 BVerwG) vom 18. Juli 2023 ist auch dieser Bebauungsplan „Nördlicher Weinberg“ betroffen und kann das Bauleitplanverfahren nicht mehr nach § 13 b BauGB weitergeführt werden. Die bisher durchgeführte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange braucht nicht wiederholt werden und kann weiterhin für den Verfahrensablauf nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verwendet werden.

Gemäß § 215a BauGB kann nach Durchführung einer UVP-Vorprüfung mit positivem Ausgang das Verfahren nach § 13a BauGB fortgeführt und abgeschlossen werden wenn der Satzungsbeschluss bis Ende 2024 erfolgt.

Zu Punkt 0.5.1. Garagen, Carports

Begrünte Flachdächer bei Garagen bzw. Carports können ohne weiteres mit Substrat und mit geeigneten Pflanzen für die Dachbegrünung ausgeführt werden.

Weitergehende Festsetzungen zu Flachdächern möchte die Gemeinde Weihmichl nicht erlassen.

Zu Punkt 0.7.1. Dachdeckung

Gleiches gilt auch für die Festsetzungen zur Dachdeckung mit Solardachziegel.

Soweit die Solardachziegel in der Art, Form und Farbe den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen sind sie als Dachdeckung zulässig. Im Rahmen der Bauberatung wird die Bauverwaltung ohnehin auf Energiesparen, Reduzierung des Wasserverbrauchs,

Regenrückhaltung und Nutzung als Gartenwasser usw. hinweisen. Auch die Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist Bestandteil dieser Beratungen.

Zu Punkt 0.12 Wasserwirtschaft:

Die in der Stellungnahme Anmerkung zur Wasserwirtschaft ist richtig, dass die Grundwasserneubildung seit Jahren rückläufig ist. Ein Verbot zum Bau von Schwimmbecken bzw. Swimmingpool kann im Bauleitplanverfahren nicht erwirkt werden, da nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Art. 57 Punkt 10 a „Schwimmbecken mit einem Beckeninhalte bis zu 100 m³ einschließlich dazugehöriger temporärer luftgetragener Überdachungen, außer im Außenbereich“ zu den verfahrensfreie Bauvorhaben gehören.

Zu Punkt 11.2 Planungen ... der Landschaft:

In den privaten Gärten will die Gemeinde Weihmichl die Anzahl der zu pflanzenden Bäume nicht erhöhen, da jeder Bauwerber die Möglichkeit hat, die Art und Anzahl der Bäume nach seinen Wünschen auswählen kann.

Zusätzlich wird unter Punkt 11.4 – Erhalt von Gehölzen wie folgt festgesetzt.

„Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhaltende und bei Verlust den Festsetzungen entsprechend nach zu pflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen ausfallen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen, dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität 3 x verpflanzt, StU mind. 12 – 14 cm an derselben Stelle nach zu pflanzen.

Die Gemeinde möchte solange die Hochbauarbeiten an den Gebäuden nicht abgeschlossen sind, keinen Baum im Wendeplatz pflanzen, da dieser als Wendeplatz von allen großen LKW und Baumaschinen genutzt werden muss. Nach Fertigstellung der Gebäude möchte die Gemeinde mit den betroffenen Anliegern abklären, ob ein großer Straßenbaum gewünscht wird und gepflanzt werden soll.

Begründung des Bebauungsplanes:

Zu Punkt 5.8.1. Private Grünflächen:

Weitergehende Festsetzungen zu den Gartenflächen will die Gemeinde hierzu nicht festlegen.

Zu Punkt 5.3.1. Aussagen zum speziellen Artenschutz und 5.15.2 Umweltprüfung:

Hier darf auf die Aussagen zum Verfahrensablauf am Anfang des Beschlusses verwiesen werden. Feldlerchen brauchen die freie Sicht und meiden deshalb die Nähe zu Gehölzstrukturen. In der Fachliteratur spricht man von einer Kulissenwirkung von mind. 150 m. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keinen Standort in dem die Kulissenwirkung mehr als 100 m beträgt. Von daher kann ein Vorkommen der Feldlerche ausgeschlossen werden. Der Braune Grashüpfer ist keine geschützte Art, die nach Artenschutzrecht zu prüfen wäre.

Im Übrigen hat die Untere Naturschutzbehörde als zuständiges Amt keine spezielle Prüfung eingefordert.

Zu Punkt 5.8.2. Öffentliche Grünflächen

Die am Nordrand im Bereich der Parzellen 5 und 6 bestehende Feldhecke wird erhalten und in die 6,0 m breite Ortsrandeingrünung integriert. Die Parzellen 5 und 6 werden um den Ortseingrünungstreifen verkleinert und damit bleibt die Feldhecke nach § 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG erhalten und geschützt.

Zu Punkt 5.8.3 Deckblatt Nr. 2:

Der beabsichtigte Ausgleich für die Rodung der Fläche vom Deckblatt Nr. 2 wird begrüßt.

Zu Punkt 5.9.3. Grundwasser:

Hier darf auf die Abwägung zu den vorgenannten Punkt 0.12 Wasserwirtschaft verwiesen werden.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 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:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen der Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien oder Anlagen der Telekom (siehe Bestandsplan in der Anlage – dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit).

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- *dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,*
- *dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.*
- *Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.*
- *In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.*

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u. a. Abschnitt 6 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss:

Es ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege zur unterirdischen Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom zur Verfügung zu stellen. Die Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßen- und Leitungsbau hat durch den Erschließungsträger zu erfolgen.

Dieser Empfehlung wird Rechnung getragen, durch die Anberaumung eines Jour fixe Termins vor Beginn der Erschließungsarbeiten.

Die Hinweise auf einzuhaltende Abstandsflächen bei Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind in den Textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes bereits unter Ziffer 0.8 enthalten.

Die übrigen Hinweise werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Die Abfrage zum Neubaugebiet wird rechtzeitig ausgefüllt an die Deutsche Telekom AG zurück gesendet.

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsleitungen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Beschluss:

Von Seiten Bayernwerk Netz GmbH bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen.

Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert das Herrichten der Straßen und Gehwege soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse und Tiefe verlegt werden können. Für die Leitungsverlegung muss ein ausreichendes Zeitfenster und eine Leitungstrasse ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen zur Verfügung gestellt werden. An den weiteren Verfahrensschritten wird die Bayernwerk Netz GmbH beteiligt.

v. **Handwerkskammer Niederbayern – Oberpfalz**
Schreiben vom 26.07.2023

Deggendorf

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten.

Zum o.g. Verfahren liegen und aktuell keine Informationen vor, die gegen die Planungen sprechen.

Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen.

Von Seiten der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird zur Kenntnis genommen.

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes sind von der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz für das überplante Gebiet keine Planungen beabsichtigt.

Zur Begründung Seite 14, Punkt 5.6.1 „Wasserversorgung“

- Der Anschluss Wasserversorgung wird vom Zweckverband zur Wasserversorgung der Pfettrach-Gruppe erstellt. Bestätigt wird, dass die Versorgung mit Trink- und Löschwasser für den Bereich des o.g. Bebauungsplanes gesichert ist.
- Die bestehenden Versorgungsleitungen DN 100 PVC im Bestand sind im beiliegenden Lageplan (Kopie) ersichtlich.
- Aufgrund der vorhandenen und vorgesehenen Versorgungsleitungen im Geltungsbereich des geplanten Baugebietes wird hinsichtlich der Bereitstellung des Löschwasserbedarfes durch die öffentliche Trinkwasserversorgung bemerkt, dass für den Grundschutz die Richtwerte von 48 m³/h für das Baugebiet über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden bei einem verbleibenden Mindestvordruck von 1,50 bar zur Verfügung stehen.

Die genauen Betriebsdrücke für die Entnahmemengen für den Feuerlöschbedarf werden mit Erstellung der Entwurfsplanung „Wasserversorgung“ für das geplante Baugebiet, sowie einer Rohrnetzrechnung, unter Einbeziehung des Versorgungsnetzes Weihmichl und Umland, ermittelt.

- Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Pfettrach-Gruppe ist von der Gemeinde Weihmichl über die Erschließungsarbeiten rechtzeitig zu informieren.
- Beim Zweckverband zur Wasserversorgung der Pfettrach-Gruppe liegen über das Rohrleitungsnetz Bestandspläne im Maßstab 1 : 1000 vor.
- Notwendige Entwurfs- und Ausführungsplanungen zum Anschluss „Wasserversorgung“ werden vom Zweckverband zur Wasserversorgung der Pfettrach-Gruppe ausgeführt.

Für alle neuanschließenden Mitglieder (Parzellen) gilt die einschlägige Satzung des Vorhabensträgers **Zweckverband zur Wasserversorgung der Pfettrach-Gruppe, Arth, Am Kirchberg 3, 84095 Furth, Telefon: 08704-377.**

Beschluss:

Die Stellungnahme des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Pfettrach-Gruppe wird zur Kenntnis genommen.

Die Versorgung der neuen Parzellen mit Trinkwasser ist gesichert.

Die Löschwasserversorgung der neuen Parzellen ist nach Angaben des Wasserzweckverbandes gesichert.

Die Neuanschlüsse der Parzellen werden nach der Satzung des Verbandes abgerechnet.

Prüfung der Wasserversorgung für den abwehrenden Brandschutz. Vermutung dass eine Weiterführung der Wasserversorgung aus dem bestehenden Wassernetz „Am Weinberg“ den Hang aufwärts, nicht ausreichend leistungsstark sein könnte. Empfehlung eines Ringschlusses mit der Wasserversorgung „Sonnleite“.

Beschluss:

Die Einwendungen der Feuerwehr Weihmichl werden zur Kenntnis genommen.

Wegen der Löschwasserversorgung darf auf die Stellungnahme des Wasserzweckverbandes Pfettrach-Gruppe verwiesen werden.

Der Hinweis zu einem Ringschluss mit der Wasserleitung in der Straße „Sonnleite“ wird an den Wasserzweckverband weitergeleitet.

10.5.4 Bedenken und Anregungen von Bürgern zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Nördlicher Weinberg“ wurden keine abgegeben.

10.6 Öffentliche Auslegung:

10.6.1 Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Änderung des Bebauungsplanes „Am Weinberg“ mit dem Deckblatt Nr. 2 vom i. d. F. vom mit Begründung wurde am vom Gemeinderat Weihmichl zur öffentlichen Auslegung gebilligt.

10.6.2 Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Änderung des Bebauungsplanes „Am Weinberg“ mit dem Deckblatt Nr. 2 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

10.6.3 Folgende Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert:

a1.	Landratsamt – Bauaufsichtsbehörde SG 40	Landshut
a2.	Landratsamt – Kreisbaubehörde SG 44	Landshut
a3.	Landratsamt – Umwelt- und Immissionsschutz	Landshut
a4.	Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde	Landshut
a5.	Landratsamt – Gesundheitsamt	Landshut
a6.	Landratsamt – Abfallrecht	Landshut
a7.	Landratsamt – Brandschutzdienststelle	Landshut
a8.	Landratsamt – Straßenverkehrsbehörde	Landshut
a9.	Landratsamt – Kreisfachberatung für Gartenkultur	Landshut
a10.	Landratsamt – Tiefbauamt	Rottenburg
a11.	Landratsamt – Bodenschutzrecht	Landshut
b1.	Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanungsbehörde	Landshut
b2.	Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsichtsamt	Landshut
c.	Regionaler Planungsverband Region 13	Landshut
d.	Wasserwirtschaftsamt	Landshut
e.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	Landshut
f.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Landshut
g.	Amt für ländliche Entwicklung	Landau
h.	Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege	München
i.	Bayer. Landesamt f. Umwelt	Augsburg
j.	Markt Ergolding	Ergolding
k.	Gemeinde Furth	Furth
l.	Gemeinde Hohenthann	Hohenthann
m.	Gemeinde Obersüßbach	Furth
n.	Markt Pfeffenhausen	Pfeffenhausen
o.	Polizeiinspektion Rottenburg a. d. Laaber	Rottenburg
p.	Bayer. Bauernverband	Landshut
q.	Bund Naturschutz in Bayern	Landshut
r.	Landesbund für Vogelschutz Bayern	Tiefenbach
s.	Deutsche Post AG	Landshut
t.	Deutsche Telekom Technik GmbH	Landshut
u.	Energieversorgung Bayernwerk - Netz	Altdorf
v.	Handwerkskammer Niederbayern – Oberpfalz	Regensburg
w.	Industrie und Handelskammer für Niederbayern	Passau
x.	Zweckverband Wasserversorgung Pfettrach-Gruppe	Furth – Arth
y.	Katholische Kirchenverwaltung Weihmichl	Obersüßbach
z1.	Gemeinde Weihmichl – Feuerwehr Weihmichl	Weihmichl
z2.	Gemeinde Weihmichl – Gemeindebauhof	Weihmichl

10.7 Abwägung

10.7.1 Folgende Träger öffentl. Belange haben während der öffentl. Auslegung keine Stellungnahme abgegeben:

10.7.2 Folgende Träger öffentlicher Belange haben während der öffentlichen Auslegung Stellungnahmen ohne Einwände abgegeben:

10.7.3 Von folgenden Trägern öffentl. Belange wurden Bedenken und Anregungen zum Entwurf vorgebracht, die in der Sitzung des Gemeinderates Weihmichl vom behandelt wurden, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden:

10.7.4 Bedenken und Anregungen von Bürgern zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „**Nördlicher Weinberg**“ wurden vorgebracht.

10.8 Satzung

Satzungsbeschluss: Beschluss vom .

Gemäß §§ 9,10 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.12.2006 (BGBl. S. 3316) i. V. m. Art 23 der Gemeindeordnung (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) beschließt die Gemeinde Weihmichl den Bebauungsplan "**Nördlicher Weinberg**" und die **Änderung des Bebauungsplanes „Am Weinberg“ mit dem Deckblatt Nr. 2** vom i. d. F. vom

als **SATZUNG**

10.9 Inkrafttreten

Diese Begründung wurde mit dem Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht, da eine Genehmigung oder Anzeige nicht erforderlich ist.

Die Bekanntmachung erfolgte durch Anschlag an den Amtstafeln in den einzelnen Ortsteilen.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Gemeinde Weihmichl

Weihmichl, den

.....
Deifel - 1. Bürgermeister

Planung:

aufgestellt: 07.06.2023

geändert: 20.08.2024

