



An die

Gemeinde Weihmichl

01.08.2023

**Änderung des Bebauungsplanes "Am Weinberg" mit Deckblatt Nr. 2, Aufstellung des Bebauungsplanes "Nördlicher Weinberg" in Weihmichl**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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. Statt dessen 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 Kenntnisaufnahme. 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 gelegenen Grundstücken her einsehbar. Bei fehlender Begrünung ist 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 einem 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 würden.**

### **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 Temperatenausgleich 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 Nomenklatur zu unbestimmt. Er ist daher nicht geeignet, die Verpflichtung zur 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:

#### **5.8.1. Private Grünflächen:**

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 besei-

tigen, 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 bestehenden 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, Bauhandwerkerangel 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 keine Veranlassung**.

### **5.8.3 Deckblatt Nr. 2:**

Die als Ausgleich für die überplante Fl.Nr. 311 (ca. 2.184 m<sup>2</sup>) 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 Schwimmbekken bzw. Swimmingpools (außer Kinderplanschbekken) 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 ein 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 20maliger 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.

Mit freundlichen Grüßen

Elisabeth Voit

Vorsitzende der BUND Naturschutz-Ortsgruppe Holledauer Eck

Tel. 08708 9286878

[bnog-holledauer-eck@fn.de](mailto:bnog-holledauer-eck@fn.de)

