

Gemeinde: WEIHMICHL  
Landkreis: LANDSHUT  
Reg.Bez.: NIEDERBAYERN



## **Zusammenfassende Erklärung**

**zum Bebauungsplan  
mit integrierten Grünordnungsplan**

**„Nördlicher Weinberg“**

**und die Änderung des Bebauungsplanes**

**„Am Weinberg“**

**mit dem Deckblatt Nr. 2**

**in 84107 Weihmichl**

1. **Verfahrensablauf zum Bebauungsplan „Nördlicher Weinberg und die Änderung des Bebauungsplanes „Am Weinberg“ mit dem Deckblatt Nr. 2 in 84107 Weihmichl**

**Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Gemeinderat von Weihmichl hat am 18.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlicher Weinberg“ nach § 13 b BauGB und den Bebauungsplan „Am Weinberg“ mit dem Deckblatt Nr. 2 nach § 2 BauGB zu ändern, beschlossen.

Die Gemeinde Weihmichl hat den Beschluss ortsüblich am 06.09.2022 nach § 3 Abs. 1 BauGB bekanntgemacht.

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 03.07.2023 bis 04.08.2023 in der VG Furth mit der Planfassung vom 12.05.2022 stattgefunden, hierbei wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

**Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Nach § 4 Abs. 1 BauGB sollen bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes als Träger öffentlicher Belange die Behörden und Stellen beteiligt werden, deren Aufgabenbereich durch die Planung konkret berührt werden kann. Den Beteiligten wurde für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine angemessene Frist vom 03.07.2023 bis 04.08.2023 gesetzt.

**Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung vom 07.06.2023 in der Fassung vom 20.08.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.10.2024 bis 12.11.2024 in der VG Furth öffentlich ausgelegt.

**Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 12.10.2024 bis 12.11.2024 durchgeführt.

**Satzungsbeschluss**

Die Gemeinde Weihmichl stellt mit Beschluss vom 13.11.2024 den Bebauungsplan „Nördlicher Weinberg“ und die Änderung des Bebauungsplanes „Am Weinberg“ mit dem Deckblatt Nr. 2 vom 12.05.2022 und der Begründung vom 07.06.2023 jeweils in der Fassung vom 13.11.2024 als Satzung fest.

**Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)**

Den Satzungsbeschluss hat die Gemeinde Weihmichl zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlicher Weinberg“ und die Änderung des Bebauungsplanes „Am Weinberg“ mit dem Deckblatt Nr. 2 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich am ..... bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Nördlicher Weinberg“ und die Änderung des Bebauungsplanes „Am Weinberg“ mit dem Deckblatt Nr. 2 in Kraft getreten.

## **2. Ziele zur Aufstellung des Bebauungs- mit integrierten Grünordnungsplanes „Nördlicher Weinberg“ und die Änderung des Bebauungsplanes „Am Weinberg“ mit Deckblatt Nr. 2.**

Die Gemeinde Wehlmichl möchte mit dem Bebauungsplan „Nördlicher Weinberg“ und mit der Änderung des Bebauungsplanes „Am Weinberg“ mit dem Deckblatt Nr. 2 in Wehlmichl den dringenden Bedarf an Wohnraum für die überwiegend einheimische Bevölkerung schaffen. Dazu hat sich die Gemeinde Wehlmichl entschieden, den Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 b BauGB aufzustellen und dabei die Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB einzubeziehen. Die Vorgaben aus dem § 13 b BauGB können mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden, ausschließlich zur Wohnnutzung, im Anschluss von zusammenhängenden bebauten Ortsteilen und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 kleiner als 10.000 m<sup>2</sup>.

Nach den zur Verfügung stehenden öffentlichen Unterlagen sind für das Plangebiet keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete der Wasserwirtschaft, von Bodenschätzen oder der Windenergie betroffen und keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete bekannt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördlicher Weinberg“ und die Änderung des Bebauungsplanes „Am Weinberg“ mit dem Deckblatt Nr. 2 umfasst ca. 12.929 m<sup>2</sup> (1,29 ha) mit 12 Bauparzellen für Einfamilienwohnhäuser und eine Doppelhausparzelle.

Die Fläche des Bebauungsplanes „Nördlicher Weinberg“ wird momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die mit dem Deckblatt Nr. 2 überplante Fläche war im Bebauungsplan „Am Weinberg“ als bestehender und zu erhaltender Wald festgesetzt. Dieser Wald und die westlich angrenzende Waldfläche, größtenteils mit Fichten bestückt, wurden bis auf einzelne Bäume durch einen Borkenkäferbefall 2015/2016 vernichtet. Seither sind diese Flächen der eigenen sukzessiven Entwicklung überlassen worden und sind in der Zwischenzeit mit schnell wachsenden Sträuchern und Hecken überwuchert. Die Gemeinde will nun im Zuge des Bebauungsplanverfahrens diese Fläche mit 4 Einzelhäuser bebauen. Für diese Fläche muss die Gemeinde nach dem Bundeswaldgesetz § 9 Abs. 2 eine Ersatzpflanzung mit einem standortgerechten Schwarzerlenbruchwald auf einem Grundstück entlang des Edenlander Baches vornehmen.

## **3. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Gemäß § 1, Abs. 5 und § 1a, Abs. BauGB in Verbindung mit dem LEP 2020 soll bei städtebaulichen Entwicklungen eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung stehen. Um eine bedarfsgerechte Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum nach dem Grundsatz des Landesentwicklungsprogramm (LEP 2020) wurde dieser Bebauungsplan und das Deckblatt Nr. 2 entwickelt. Im gesamten Gemeindegebiet Wehlmichl sind keine Konversionsflächen vorhanden, die sich im Besitz der Gemeinde befinden und damit nicht einer konkreten Umsetzung von Planungsabsichten bzw. einer baulichen Nutzung zur Verfügung stehen.

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

Für den Bereich des Deckblattes Nr. 2 wird eine im Bebauungsplan „Am Weinberg“ festgesetzte zu erhaltende Waldfläche zu Bauland umgenutzt. Als Ausgleich hierfür wird eine Fläche entlang des Edenlander Baches ein bisher landwirtschaftlich genutztes Grundstück mit einem standortgerechten Schwarzerlenbruchwald aufgeforstet.

#### 4. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan wurde 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 § 10 a Absatz 1 wird abgesehen; § 4 c ist nicht anzuwenden.

Für das überplante Gebiet des Bebauungsplanes bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 BauGB genannten Schutzgüter. Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz unterliegt.

Die Verwirklichung der vorliegenden Planung hat den Verlust von bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche zur Folge, die eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt hat. Die geplante Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung der Flächen, dadurch werden der Boden und der Wasserhaushalt dauerhaft beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere, Vögel und Pflanzen gehen verloren. Mit den geplanten Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen führt dies zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens in den bestehenden Gebieten und zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden. Durch die darin enthaltenen Vermeidungsmaßnahmen kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

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.

Eine zusätzliche Bestandserhebung dürfte nicht erforderlich sein, da es sich um häufigere Arten handelt. 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. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung aus den zuvor genannten Gründen für nicht erforderlich gehalten.

Aus den intensiv genutzten Ackerlandflächen 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. Grundlagen und Entwicklungsziele**

Die beschriebenen Maßnahmen der Grünordnung verfolgen im Wesentlichen folgende Ziele und bauen auf den Grundlagen der Bestandsaufnahme und -bewertung auf.

- Mit den an der Nordseite festgesetzten Pflanzstreifen des Allgemeinen Wohngebietes wird eine Eingrünung des Planungsgebietes erreicht, gleichzeitig wird mit dieser Maßnahme die Fläche gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen abgeschirmt und eine Vernetzung von Kleinbiotopen erreicht.
- Entlang des westlichen Randes des Bebauungsplanes befindet sich ein vom Borkenkäferbefall zerstörter Nadelwald. Im Zuge der Wiederaufforstung des zerstörten Nadelwaldes soll ein ca. 25 m breiter höhenabgestufter Waldrand mit Krautsaum, Strauchgürtel und einem Waldmantel entlang der westlichen Grenze aufgeforstet werden. Zur Sicherheit gegen den Windwurf der Bäume wurde zusätzlich bei den angrenzenden Bauparzellen festgesetzt, dass die Dachkonstruktion mit einem Betonsargdeckelkonstruktion gegen umstürzende Bäume auszubilden sind.
- Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen, Eingrünung des Planungsgebietes, sowie Eingliederung der baulichen Strukturen in das Landschaftsbild sind im Plan enthalten.
- Durch Schaffung von wirksamer grünordnerischer Strukturen, die zur Gestaltung und Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, dienen.

## **6. Art und Weise der Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungs- mit integrierten Grünordnungsplanes „Nördlicher Weinberg“ und die Änderung des Bebauungsplanes „Am Weinberg“ mit dem Deckblatt Nr. 2 in Wehlich wurde zweimal die Öffentlichkeit beteiligt.

Dies umfasste die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Bedenken und Anregungen von Bürgern gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes in der Beteiligung wurden nicht erhoben.

## **7. Art und Weise der Berücksichtigung der Behördenbeteiligung**

Analog zur Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte auch die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange in zwei Stufen nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB).

Die während der Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen sind in der Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes mit dem Deckblatt Nr. 4 enthalten und zusammen mit den jeweils gefassten Beschlüssen des Gemeinderates aufgeführt.

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat erfolgte am 13.11.2024.

Weihmichl, den 06.12.2024



.....  
Hans-Peter Deifel – 1.Bürgermeister