

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



Zusammenfassende Erklärung
zum
Deckblatt Nr. 4
des Bebauungsplanes
„Hintere Leiten“
in Weihmichl

1. **Verfahrensablauf zur Änderung des Bebauungsplanes „Hintere Leiten“ mit dem Deckblatt Nr. 4 Weihmichl**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat von Weihmichl hat am 15.12.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Hintere Leiten“ in Weihmichl mit dem Deckblatt Nr. 4 nach § 2 BauGB zu ändern.

Die Gemeinde Weihmichl hat den Beschluss, diesen Bebauungsplan mit dem Deckblatt Nr. 4 zu ändern, ortsüblich am 23.12.2021 nach § 3 Abs. 1 BauGB bekanntgemacht.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 07.04.2022 bis 09.05.2022 in der VG Furth mit der Fassung vom 04.03.2022 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 07.04.2022 bis 09.05.2022 gesetzt.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung vom 04.03.2022 in der Fassung vom 22.06.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.08.2022 bis 06.09.2022 in der VG Furth öffentlich ausgelegt.

Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 05.08.2022 bis 06.09.2022 durchgeführt.

Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Weihmichl stellt mit Beschluss vom 21.09.2022 die Änderung des Bebauungsplanes mit dem Deckblatt Nr. 4 und der Begründung jeweils vom 04.03.2022 in der Fassung vom 21.09.2022 als Satzung fest.

Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Den Satzungsbeschluss hat die Gemeinde Weihmichl zur Änderung des Bebauungsplanes „Hintere Leiten“ in Weihmichl mit dem Deckblatt Nr. 4 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich am 19.10.2022 bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes mit dem Deckblatt Nr. 4 in Kraft getreten.

2. Ziele zur Änderung des Bebauungsplanes mit dem Deckblatt Nr. 4

Die Gemeinde Weihmichl möchte mit dem Deckblatt Nr. 4 des Bebauungsplanes „Hintere Leiten“ in Weihmichl vier neue Bauparzellen für Einfamilienhäuser im Innenbereich schaffen. Für drei Parzellen wurde aus einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO (1962) in ein dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO (2021) geändert. Bei einer weiteren neuen Parzelle konnte durch Teilung eines Grundstückes und einem Grunderwerb aus weiteren zwei Grundstücken eine Parzelle für ein Einfamilienhaus einschließlich der Zufahrt geschaffen werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes konnte die Gemeinde in Weihmichl im Innenbereich durch Verdichtung der Bebauung vier Parzellen für junge Gemeindebürger schaffen.

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 4 umfasst ca. 2.540 m² (0,25 ha) mit 4 weiteren Bauparzellen für Einfamilienhäuser und wird zu Zeit größtenteils als Gartenfläche genutzt.

3. Alternative Planungsmöglichkeiten

Gemäß § 1, Abs. 5 und § 1a, Abs. 2 BauGB in Verbindung mit dem LEP 2020 soll bei städtebaulichen Entwicklungen eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung stehen.

Die Gemeinde Weihmichl hat mit dem Deckblatt Nr. 4 eine Innenentwicklung mit Nachverdichtung im Ortsbereich von Weihmichl verwirklichen können.

Als alternative Lösungsmöglichkeit hätte die Gemeinde auf Grundstücke im Außenbereich zurückgreifen müssen, mit all seinen negativen Auswirkungen, wie die Nutzung von wertvollen Ackerland, Eingriff in den Naturhaushalt, Erweiterung der Infrastruktur usw.

Zur bedarfsgerechten Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum nach dem Grundsatz des Landesentwicklungsprogramm (LEP 2020) wurde die Änderung des Bebauungsplanes mit dem Deckblatt Nr. 4 entwickelt.

4. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Belange des Umweltschutzes wurden im Zuge des Änderungsverfahrens nicht berührt.

Für die einzelnen Parzellen wurde für je 300 m² Grünfläche die Anpflanzung von einem einheimischen Baum aus der beigefügten Pflanzliste oder einem Obstbaum festgesetzt.

5. Grundlagen und Entwicklungsziele

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

- Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen sowie Eingliederung der baulichen Strukturen in das Landschaftsbild sind im Plan enthalten.
- Durch die Schaffung von wirksamer grünordnerischen 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 Änderung des Bebauungsplanes „Hintere Leiten“ mit dem Deckblatt Nr. 4 in Weihmichl 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 erhoben.

Ein Eigentümer des Grundstücks Querstraße 7 brachte den Einwand vor, dass die gemeinsame Zufahrt zu Parzelle 28 und des Kinderspielplatzes mit 3,0 m Breite zu schmal und eine Gefahrenstelle für Kinder sei.

Mit dieser gemeinsamen Zufahrt wird die Pflege des Kinderspielplatzes durch die Gemeinde wesentlich erleichtert. Gleichzeitig soll die Zufahrt als Spielstraße ausgewiesen werden und damit können Kraftfahrzeuge nur noch mit maximal Schrittgeschwindigkeit die Zufahrt befahren.

Von einem Landwirt, der südwestlich der neu geschaffenen Parzellen 25 bis 27 einen Schweinmastbetrieb in Vollerwerb betreibt, kam der Einwand, dass durch die Nähe zum Mastbetrieb zu erheblichen Geruchsbelästigungen kommen kann und dadurch die zulässigen Jahresstunden nach GIRL für ein Allgemeines Wohngebiet (WA = § 4 BauNVO) überschritten werden.

Mit der Änderung des Gebietstyps in ein dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO) für diese drei Parzellen, wo höhere Jahresstunden nach GIRL gegenüber einem WA zulässig sind, hat sich der Einwand des Landwirtes erledigt.

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 21.09.2022.

Weihmichl, den 24.10.2022

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