Gemeinde: WEIHMICHL

Landkreis: LANDSHUT

Reg.Bez.: **NIEDERBAYERN**



Begründung zum BEBAUUNGSPLAN

mit integrierten

GRÜNORDNUNGSPLAN

"Nördlicher Weinberg"

und Deckblatt Nr. 2 zum

Bebauungsplan "Am Weinberg"

in Weihmichl

Gebilligt It. 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	
2.3	BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG	
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, Größe	10
4.2	TOPOGRAPHISCHE VERHÄLTNISSE	
4.3	BEWERTUNG DER ANGRENZENDEN BEREICHE - VORHANDENE BAUSUBSTANZ	
4.4	Grundstücksverhältnisse	
5.	PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN	13
5.1	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	12
5.1	GEMEINBEDARF – ENTFÄLLT –	
5.3	SPORT- UND SPIELANLAGEN	
5.4	SONDERNUTZUNGEN – ENTFÄLLT –	
5.5	VERKEHR	
5.6	VERSORGUNG.	
5.7	Entsorgung	
5.8	GRÜNORDNUNG UND NATURSCHUTZ	
5.9	Wasserwirtschaft	19
5.10		
5.11	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	
5.12	BODENBESCHAFFENHEIT	20
5.13	UMWELTPRÜFUNG, EINGRIFFSREGELUNG UND ARTENSCHUTZASPEKTE	21
5.14	Natur- und Landschaftsschutz	22
5.15		
5.16		
5.17		
5.18		
6.	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG	26
6.1	Vorbemerkung	26
6.2	Anlass der Planung	26
6.3	PLANUNGSZIELE	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
6.4	LÖSUNG DER PLANUNGSAUFGABE	
6.5	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	27
7.	KOSTEN UND FINANZIERUNG	28
7.1	ERSCHLIEBUNG (NACH BBAUG) (KOSTEN GESCHÄTZT)	
7.2	ERSCHLIEßUNGSKOSTEN	
7.3	Kosten der Wasserversorgung	
7.4	Kosten der Abwasserbeseitigung	
7.5	FINANZIERUNG	
8.	NACHFOLGELASTEN	
9.	VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN - VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG	29
10.	VERFAHRENSABLAUF	30
10.1	Aufstellung:	30
10.2		
10.3		
10.4	FRÜHZEITIGE FACHSTELLENANHÖRUNG:	30
10.5	BEHANDLUNG DER ERGEBNISSE DER FACHSTELLENANHÖRUNG (TÖB) UND DER BETEILIGUNG DER BÜRGER:	31
10.6		32
10.7		
10.8		
10.9	INKRAFTTRETEN	33

Anlage 1:

Geotechnischer Bericht – Baugrunduntersuchung Projektnummer 2022 – 1317 vom 31.08.2022 IFB Eigenschenk GmbH Mettener Straße 33 94469 Deggendorf

Anlage 2:

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 erfolgreichen 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 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.

	Gemeinde Weihmichl	Veränderung absolut zum	Veränderung
Jahr	Einwohner	Vorjahr	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 Grundstückzuschnitte 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 zusammengelegt. 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.

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.

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.

2.5 KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG

Eine kommunale Entwicklungsplanung besteht nicht. Die Gemeinde Weihmichl ist neben den

Gemeinden Furth und Obersüßbach Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Furth.

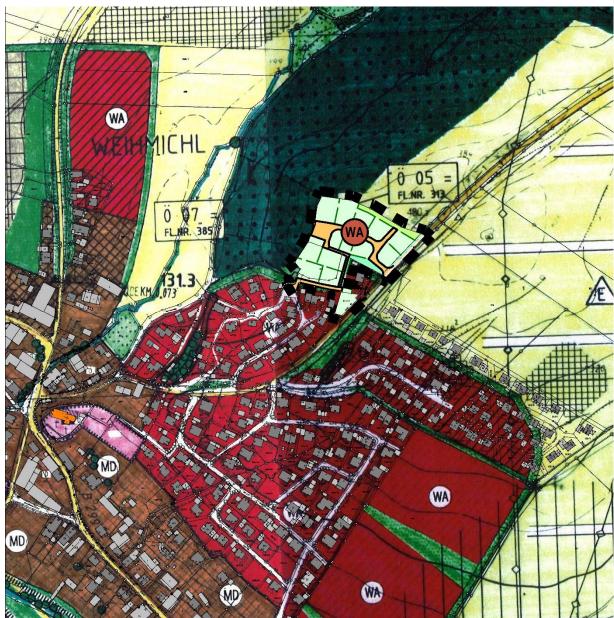
3. FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN

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.

Planungsbüro Alois Halbinger Edlmannsberg 2 b - 84095 Furth Tel. 08704 / 1665 - Fax. 08704 / 929620



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

4. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

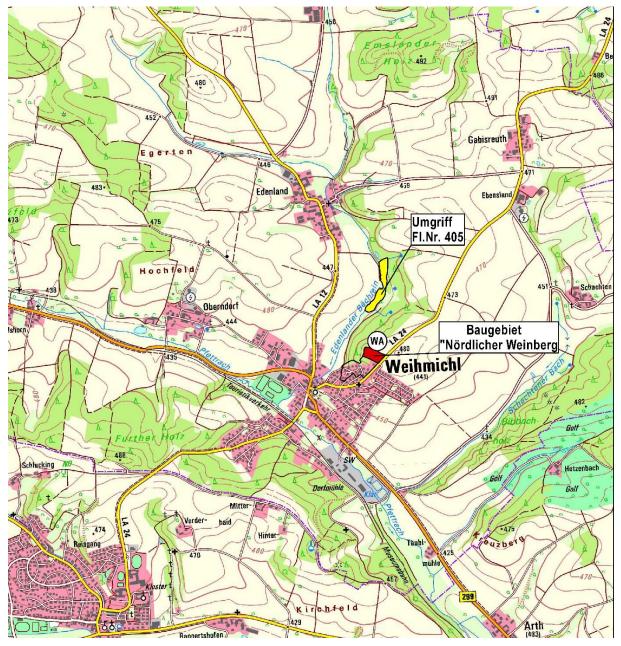
4.1 Lage, Größe

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 Obergleim (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 Geländemodel 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 I 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.

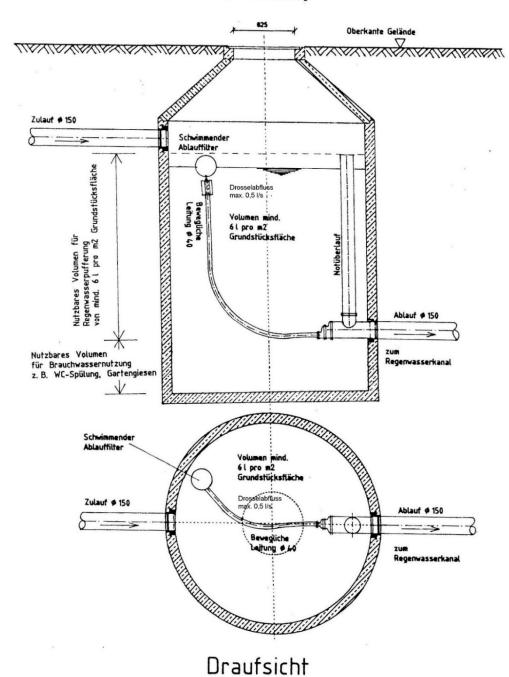
Es ist geplant bei der Erschließung des Baugebietes anstelle der Regenwasserrevisionsschächte, die zuvor beschriebenen Regenwasserzisternen für jede Bauparzelle zu setzen. Die Zisternen erhalten das erforderliche Volumen von 6 l/m2 Grundstücksfläche. Somit ist gewährleistet, dass keine Vergrößerung des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

Schnitt

Begu - Schachtabdeckung



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 langzeitig 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.

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 einen 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.

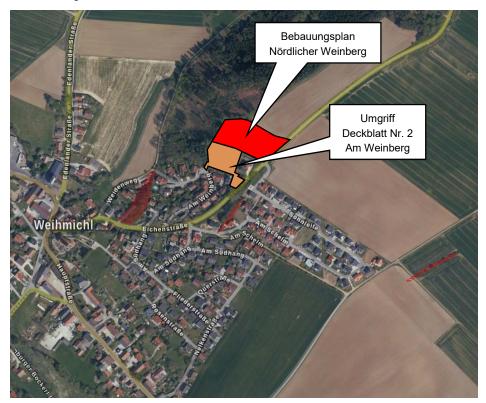
5.9.3 Grundwasser

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 unbekannte 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 einen 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.

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 Grünlandeinsaat, 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- und Feiertagen 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.

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 Gebäudekonzepte

 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 Weihmichl 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 unbekannte 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 entflammbare 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 Sicherheitstreppenhaus vorgesehen werden.
- 3. Verfügt die örtlich zuständige Feuerwehr über eine Drehleiter DLK 23-12 kann die Leiter auch als zweiter Fluchtweg gelten, wenn

Feuerwehrzufahrten 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 ins besondere 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

Ш

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	1.955 m²	=	15,1 %
Fußweg	218 m²	=	1,7 %
Öffentliche Grünflächen	563 m²	=	4,4 %
Öffentliche Grünfläche - Ortsrand	595 m²	=	4,6 %
Öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün KR LA 24	145 m²	=	1,1%
Straßenfläche – KR LA 24	225 m²	=	1,7 %
Gesamtabzugsflächen	3.701 m²	=	0,37 ha = 28,6 %
Nettobaufläche	9.228 m²	=	0,92 ha = 71,4 %

Durchschnittsfläche Parzelle: 9.228 m² / 14 Parz. = 659 m²

6.5.4 Flächenbilanz (Nachweis § 13 b BauGB)

Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 ergibt sich eine bebaubare Grundfläche von $9.228 \text{ m2} \times 0,35 = 3.230 \text{ m2}$ (= 0,32 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 Wohnunge	n =	21	WE
Gesamt WE (Wohneinheiten)		21	WE
21 WE x 3.0 Einwohner/WE	=	63	Е
Wohndichte: 63 E / 1,29 ha	=	49	E/ha

7. KOSTEN UND FINANZIERUNG

7.1 Erschließung (nach BBauG) (Kosten geschätzt)

	Erschließungsanlage	Einheit	Spez. Kosten He	<u>erstellungskosten</u>
	Straßen	1.955 m2	250 €/m2	488.750 €
	Fußweg	218 m2	250 €/m2	54.500 €
	Öffentliche Grünflächen	563 m2	25 €/m2	14.075 €
	Öffentliche Grünfläche - Ortsrand	595 m2	15 €/m2	8.925€
	Straßenbeleuchtung	10 St	2.000 €/St	20.000€
	Erschließungskosten			586.250 €
	Grunderwerb Straße und Fußweg	2.173 m2	40 €/m2	86.920 €
	Grunderwerb Öffentliche Grünfläche	1.158 m2	40 €/m2	46.320 €
7.2	Gesamtkostenschätzung Erschließungskosten			719.490 €
	Straßen			719.490 €
	Kanalherstellung ca. 25 % aus			
	ca. 500 m x 600 €/m = 300.000 € x 25 % =			75.000 €
	Erschließungskosten nach BauGB insgesamt			794.490 €
	abzüglich Anteil Gemeinde ca. 10 %			- 79.490 €
	Beitragsfähige Erschließungskosten			715.000 €
	Beitragsfähige. Erschließungskosten	<u>715.000</u> €	= 77,48 €/r	m²
	Nettobaufläche	9.228 m²		

Die ermittelten Erschließungskosten betragen für 1 m² Nettobauland geschätzt ca. 78,00 €/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 2024 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 bis 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 bis 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
а3.	Landratsamt – umwelt- und Immissionsschutz	Landshut
a4.	Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde	Landshut
а5.	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
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
I.	Gemeinde Hohenthann	Hohenthann
m.	Gemeinde Obersüßbach	Furth
n.	Markt Pfeffenhausen	Pfeffenhausen
Ο.	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

- 10.5 Behandlung der Ergebnisse der Fachstellenanhörung (TÖB) und der Beteiligung der Bürger:
- 10.5.1 Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

Handwerkskammer Niederbayern - Oberpfalz

Gemeinde Weihmichl – Feuerwehr Weihmichl

Katholische Kirchenverwaltung Weihmichl

Gemeinde Weihmichl - Gemeindebauhof

Industrie und Handelskammer für Niederbayern

Zweckverband Wasserversorgung Pfettrachgruppe

- 10.5.2 Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen ohne Einwände abgegeben:
- 10.5.3 Von folgenden Trägern öffentl. Belange wurden Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf vorgebracht, die in der Sitzung des Gemeinderates Weihmichl am behandelt wurden, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.
- **10.5.4 Bedenken und Anregungen von** Bürgern zum Vorentwurf des Bebauungsplanes "**Nördlicher Weinberg**" wurden abgegeben.

٧.

W.

Χ.

у.

z1.

72.

Deggendorf

Furth – Arth

Weihmichl

Weihmichl

Obersüßbach

Passau

Öffentliche Auslegung: 10.6

10.6.1	Der En	twurf des Bebauungsplanes und die Änderung des Beba	uungsplanes "Am Weinberg" mit		
	dem E	Deckblatt Nr. 2 vom i. d. F. vom	mit Begründung wurde am		
	•••••	vom Gemeinderat Weihmichl zur öffentlichen Auslegun	g gebilligt.		
10.6.2	Der En	itwurf des Bebauungsplanes und die Änderung des Beba	uungsplanes "Am Weinberg" mit		
	dem D	eckblatt 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				
	gemacl	nt.			
10.6.3	Folgen	de Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer St	ellungnahme aufgefordert:		
	a1.	Landratsamt – Bauaufsichtsbehörde SG 40	Landshut		
	a2.	Landratsamt – Kreisbaubehörde SG 44	Landshut		
	а3.	Landratsamt – umwelt- und Immissionsschutz	Landshut		
	a4.	Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde	Landshut		
	a5.	Landratsamt – Gesundheitsamt	Landshut		
	а6.	Landratsamt – Abfallrecht	Landshut		

uo.	Landratedint Cocananotedint	Landonat
a6.	Landratsamt – Abfallrecht	Landshut
а7.	Landratsamt – Brandschutzdienststelle	Landshut
a8.	Landratsamt – Straßenverkehrsbehörde	Landshut
a9.	Landratsamt – Kreisfachberatung für Gartenkultur	Landshut
a10.	Landratsamt – Tiefbauamt	Rottenburg
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

Gemeinde Obersüßbach Furth m. Markt Pfeffenhausen Pfeffenhausen n. Polizeiinspektion Rottenburg a. d. Laaber Ο. Rottenburg Bayer. Bauernverband Landshut p. Landshut Bund Naturschutz in Bayern q. Landesbund für Vogelschutz Bayern Tiefenbach r. Deutsche Post AG Landshut S. t. Deutsche Telekom Technik GmbH Landshut Energieversorgung Bayernwerk - Netz Altdorf u. ٧. Handwerkskammer Niederbayern – Oberpfalz Deggendorf Industrie und Handelskammer für Niederbayern Passau W. Zweckverband Wasserversorgung Pfettrachgruppe Χ. Furth – Arth у. Katholische Kirchenverwaltung Weihmichl Obersüßbach z1. Gemeinde Weihmichl – Feuerwehr Weihmichl Weihmichl Gemeinde Weihmichl - Gemeindebauhof Weihmichl z2.

I.

Gemeinde Hohenthann

Hohenthann

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 Stellungnahmer ohne Einwände abgegeben:
10.7.3	Von folgenden Trägern öffentl. Belange wurden Bedenken und Anregungen zum Entwur vorgebracht, die in der Sitzung des Gemeinderates Weihmichl vom behandelt wurden, wobe 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 (BGBI S. 3316) i. V. m. Art 23 de Gemeindeordnung (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBI. S. 796) beschließt die Gemeinde Weihmichl den Bebauungsplan "Nördlicher Weinberg" und die Änderung des Bebauungsplanes "Am Weinberg" mit dem Deckblatt Nr. 2 vom
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

Alors Hallinger