

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



B e g r ü n d u n g

zum

Deckblatt Nr. 4

des

Bebauungsplanes

„Hintere Leiten“

Aufgestellt:
Furth, den 04.03.2022

Gebilligt lt. Gemeinderatsbeschluss
Weihmichl, den

.....
Deifel - 1. Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass der Planung:	3
2. Begründung zum Deckblatt Nr. 4:	3
3. Durchgeführte Änderungen:	4
4. Verfahrensablauf:	7
4.1 Aufstellung:.....	7
4.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	7
4.3 Frühzeitige Fachstellenanhörung:.....	7
4.4 Folgende Träger öffentlicher Belange wurden zur Stellungnahme aufgefordert:	7
4.5 Behandlung der Ergebnisse der Fachstellenanhörung und der Beteiligung der Bürger:	7
5. Öffentliche Auslegung:	21
5.1 Erneute Fachstellenanhörung:.....	21
5.2 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit:.....	21
5.3 Folgende Träger öffentlicher Belange wurden zur Stellungnahme aufgefordert:	21
5.4 Behandlung der Ergebnisse der Fachstellenanhörung und der Beteiligung der Bürger:	22
6. Satzung	23
7. Inkrafttreten	23

Anhang 1:

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

1. Anlass der Planung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Weihmichl beschloss in seiner Sitzung vom 15.12.2021 die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes „**Hintere Leiten**“ in Weihmichl durch das Deckblatt Nr. 4.

Der Bebauungsplan „Hintere Leiten“ aus dem Jahr 1967, wurde bereits mit drei Deckblättern geändert bzw. ergänzt und zusammen mit dem im Osten angrenzenden Bebauungsplan „Hütt-Leiten“ aus dem Jahr 1971 sollen insgesamt weitere vier Bauparzellen im Innenbereich der Ortschaft Weihmichl geschaffen werden.

Mit den vier Parzellen will die Gemeinde Weihmichl den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramm (LEP 2020) zu Punkt 3.1 Flächen sparen und Punkt 3.2 Innen- vor Außenentwicklung entsprechen. Des Weiteren wird mit dem Deckblatt Nr. 4 der Punkt 3.3 des LEP - Vermeidung der Zersiedelung und der Punkt 5.4.1 LEP - land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen bleiben erhalten.

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

2. Begründung zum Deckblatt Nr. 4:

Mit dem Deckblatt Nr. 4 will die Gemeinde Weihmichl auf die Bedürfnisse von mehreren Familien aus dem Gemeindebereich reagieren und ihnen kurzfristig Bauland innerhalb von Weihmichl bereit zu stellen. Die vier neuen Bauparzellen sind sehr attraktiv mit der zentrumsnahe Lage zur Ortsmitte von Weihmichl.

Die Parzellen 25, 26 und 27 liegen nach dem bestehenden Bebauungsplan „Hintere Leiten“ unter Punkt 1.12 bezeichneten Dorfgebiet nach § 5 Dorfgebiet BauNVO. Mit dem Deckblatt Nr. 4 sollen die Flächen in ein dörfliches Wohngebiet nach § 5 a BauNVO überführt werden und damit die Bebauung mit drei Einzelwohnhäusern ermöglicht werden. Hierbei werden Nutzungen gemäß § 5 a, Abs. 3, Nr. 2 und 3 BauNVO ausgeschlossen. (Nicht zulässig sind: Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

Die Erschließung der drei Parzellen erfolgt über einen Privatweg entlang der neuen südlichen Grundstücksgrenzen. Der Privatweg wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der drei vorgenannten Parzellen belastet, in dem Weg sollen auch die Versorgungsleitungen der Ver- und Entsorgungsunternehmen verlegt werden.

Die weitere Parzelle 28 soll aus der teilweisen Grundstückszusammenlegung der Fl.Nr. 293/28, 300 und 300/22 der Gemarkung Weihmichl geschehen. Damit wird eine kleine Bauparzelle mit ca. 430 m² Grundstücksgröße geschaffen, die mitten in den beiden Bebauungsplänen „Hintere Leiten“ und „Hütt-Leiten“ liegen. Diese Parzelle wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Hierbei werden Nutzungen gemäß § 4, Abs. 3, Nr. 1 bis 5 BauNVO ausgeschlossen. (Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen). In diesem Zusammenhang wird die bestehende Zufahrt zum vorhandenen Kinderspielplatz Fl.Nr. 293/30 auf eine Breite von 3,00 m verbreitert und dient für beide Grundstücke als Zufahrt. Mit einer Zufahrtsbreite von 3,00 m kann nun der Kinderspielplatz auch mit größeren Maschinen zur Pflege des Platzes befahren werden. Die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen der Versorgungsunternehmen sollen ebenfalls über diesen Weg erfolgen.

Weitere Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan siehe Punkt 3.

3. Durchgeführte Änderungen:

Die Festsetzungen im Deckblatt Nr. 4 wurden der heutigen verbreiteten Bauweise angeglichen.

Folgende Festsetzungen wurden im Deckblatt Nr. 4 gegenüber dem Bebauungsplan geändert:

Bebauungsplan „Hintere Leitern“	Deckblatt Nr. 4
Pkt. 1.31 - Mindestgröße bei Einzelhausgrundstücken = 500 m ²	Pkt. 0.2.1 - Mindestgröße bei Einzelhausgrundstücken = 425 m ²
Pkt. 1.41 - Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.34 und 2.36	Pkt. 0.3.1 - Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen 2.1.1. Eine Drehung der Hauptfirstrichtung um 90° ist zulässig, wenn die Firstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes verläuft.
<p>Pkt. 1.51 - Einfriedungen</p> <p>Art: Holzlattenzaun, straßenseits oder Stützmauern,</p> <p>Höhe: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,0 m,</p> <p>Ausführung: Oberflächenbehandlung: braune Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante. Sockelhöhe höchstens 15 cm über Gehsteigoberkante,</p> <p>Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegten Zustand zu halten.</p> <p>Stützmauer: Bei den parallel zum Hang verlaufenden Wohnstraßen können an den Bergseiten als Einfriedungen auch Stützmauern in Bruchsteinen bis zu einer Höhe von 0,80 m errichtet werden.</p>	<p>Pkt. 0.4.1 - Zäune</p> <p>Art und Ausführung: Zu den Verkehrsflächen gem. § 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB sind ausdrücklich alle Arten von Zäunen zulässig. Gabionen- und Elektrozaune sind nicht zulässig.</p> <p>Höhe des Zaunes: Max. 1,00 m, gemessen ab OK. Straße/Gehweg bzw. Gelände. Zaunsockel müssen geländegleich ausgeführt werden und der Abstand zwischen Sockel und Unterkante des Zaunes muss mind. 15 cm betragen, um die Durchgängigkeit für Kleinlebewesen (wie z. B. Igel usw.) zu gewährleisten.</p> <p>Stützmauer: Entlang der Erschließungsstraßen 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.</p>
Pkt. 1.53 – Kleingaragen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Zulässige Traufhöhe: höchstens 2,5 m Kellergaragen sind unzulässig.	<p>Pkt. 0.5 Garagen, Carports</p> <p>Garagen, Carports und Nebengebäude sollten in Dachform, -deckung und Gestaltung dem Hauptgebäude angepasst werden. Flachdächer in begrünter Ausführung sind bei Garagen zulässig.</p> <p>Je Wohneinheit (WE) sind mind. 3 Stell- (Ste) bzw. Stauplätze (Sta) zu errichten, bei 2 WE sind 5 Stell- bzw. Stauplätze erforderlich. Stauräume sind gesondert ausgewiesen. Der Nachweis der Stellplätze hat auf den jeweiligen Bauparzellen zu erfolgen. Für sonstige Nutzungen gelten die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf gem. Garagen- und Stellplatzverordnung (GAStellV) vom 30.11.1993.</p> <p>Bei Garagen ist zwischen Tor- und Öffentlicher Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 5,00 m als Stauraum, zur Straße hin, nicht eingezäunt, freizuhalten.</p>

	<p>Die Stell- und Stauplätze sind wasser-durchlässig zu gestalten. (Sickerfähige Pflastersysteme, Rasen-Fugenpflaster, wassergebundene Bauweisen). Eine Asphaltierung ist unzulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig.</p>
	<p>Pkt. 0.6 – Abstandsflächen Die Abstandsflächenbestimmungen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind anzuwenden.</p>
<p>Pkt. 1.55 – Zur planlichen Festsetzung Ziff. 2.36 E+1</p> <p>Dachform: Satteldach 23° bis 28°, Dachdeckung: Pfannen dunkelbraun oder rot, Dachgauben: unzulässig, Kniestock: unzulässig, Sockelhöhe: nicht über 0,50 m, Ortgang: mindestens 15 cm Überstand, Traufe: mindestens 50 cm Überstand, Traufhöhe: talseitig nicht über 6,50 m ab gewachsenem Boden. Die bergseitige Traufhöhe richtet sich nach den Geländebeziehungen.</p>	<p>Pkt. 0.7 – Gebäude Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1 Es sind nur Wohnhäuser mit max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.</p> <p>Dachform: Satteldach – Dachneigung 22° bis 38° Walmdach – Dachneigung 15° bis 25° Flachdach – Flächdächer sind nur für Untergeordnete, eingeschossige Anbauten an Wohngebäude bis zu 50 m² Grundfläche wie z. B. Terrassenüberdachung, Wintergärten, Verbindungsbauten usw. zulässig.</p> <p>Dachdeckung: Dachpfannen (Beton oder Ton) in naturroten bzw. naturbraunen Farben, Anthrazit.</p> <p>Dachgaben: Nur bei Satteldach ab 35° zulässig. Als Dachaufbauten sind je Gebäude-seite bei Einzelhäuser bis zu zwei Giebelgauben zulässig. Die Breite der Gauben darf max. 2,50 m betragen.</p> <p>Dachüberstand: Ortgang: Überstand bis 1,00 m, bei Balkon an der Giebelseite bis 1,50 m. Traufe: Überstand bis 1,00 m, bei Balkon bis 1,50 m.</p> <p>Wandhöhe traufseitig: talseitig max. 6,75 m ab natürlicher Geländeoberfläche.</p>
	<p>Pkt. 0.11 – Denkmalschutz Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teilfläche 302/14, 302/15 und 302/12) ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BauDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.</p>

Pkt. 11 - Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Pkt. 11.1- Private Grünflächen
Auf den einzelnen Bauparzellen sind je 300 m² privater Grünfläche ein einheimischer Baum aus der Pflanzliste gemäß Pkt. 11.2 oder Obstbaum (mind. StU 12 – 14 cm) spätestens zwei Jahre nach Baufertigstellung zu pflanzen.

Pkt. 11.2 – Pflanzliste

Bäume:

Pflanzqualität: H 3 xv mDB, StU 12 – 14 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Nussbaum
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Wildkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher:

Pflanzqualität: 2 xv, 60 – 100 cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Amelanchier rotundifolia	Gemeine Felsenbirne

4. Verfahrensablauf:

4.1 Aufstellung:

Der Gemeinderat Weihmichl hat am 15.12.2021 die Änderung des Bebauungsplanes „Hintere Leiten“ mit dem Deckblatt Nr. 4 nach § 2 BauGB beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 23.12.2021 ortüblich bekannt gemacht.

4.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Die Gemeinde Weihmichl hat in der Zeit vom 07.04.2022 bis 09.05.2022 die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich dargestellt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

4.3 Frühzeitige Fachstellenanhörung:

Nach § 4 Abs. 1 BauGB sollen bei Änderung eines Bebauungsplanes als Träger öffentlicher Belange die Behörden und Stellen beteiligt werden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.
Den Beteiligten wurde für die Abgabe ihrer Stellungnahmen eine angemessene Frist vom 07.04.2022 bis 09.05.2022 gesetzt.

4.4 Folgende Träger öffentlicher Belange wurden zur Stellungnahme aufgefordert:

Am Bauleitplanverfahren sind regelmäßig folgende Behörden und Stellen zu beteiligen.

a1.	Landratsamt – Bauaufsichtsbehörde Sg. 40	Landshut
a2.	Landratsamt – Kreisbaubehörde Sg. 44	Landshut
a3.	Landratsamt – Untere Immissionsschutzbehörde	Landshut
a4.	Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde	Landshut
a5.	Landratsamt – Gesundheitsamt	Landshut
a6.	Landratsamt – Bereich Abfallentsorgung Sg 25	Landshut
a7.	Landratsamt – Brandschutzdienststelle	Landshut
a8.	Landratsamt – Tiefbauamt	Rottenburg
a9.	Landratsamt – Kreisfachberatung für Gartenkultur u. Landespflege	Landshut
a10.	Landratsamt – Verkehrswesen, Straßen und Wegerecht Sg. 33	Landshut
b1.	Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanungsbehörde	Landshut
b2.	Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsichtsamt	Landshut
c.	Regionaler Planungsverband Region 13	Landshut
d.	Wasserwirtschaftsamt	Landshut
e.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	Landshut
f.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Landshut
g.	Amt für ländliche Entwicklung	Landau
h.	Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege	München
i.	Bayer. Landesamt f. Umwelt	Augsburg
j.	Markt Ergolding	Ergolding
k.	Gemeinde Furth	Furth
l.	Gemeinde Hohenthann	Hohenthann
m.	Gemeinde Obersüßbach	Furth
n.	Markt Pfeffenhausen	Pfeffenhausen

4.4.1 Aufgrund des Inhaltes des Bebauungsplanes werden noch folgende Träger öffentl. Belange beteiligt:

o.	Bayer. Bauernverband	Landshut
p.	Bund Naturschutz in Bayern	Landshut
q.	Deutsche Post AG	Landshut
r.	Deutsche Telekom Technik GmbH	Regensburg
s.	Energieversorgung Bayernwerk - Netz	Altdorf
t.	Handwerkskammer Niederbayern – Oberpfalz	Deggendorf
u.	Industrie und Handelskammer für Niederbayern	Passau
v.	Zweckverband Wasserversorgung Pfettrachgruppe	Furth – Arth

4.5 Behandlung der Ergebnisse der Fachstellenanhörung und der Beteiligung der Bürger:

4.5.1 Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

a4.	Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde	Landshut
d.	Wasserwirtschaftsamt	Landshut
k.	Gemeinde Furth	Furth
l.	Gemeinde Hohenthann	Hohenthann
m.	Gemeinde Obersüßbach	Furth
n.	Markt Pfeffenhausen	Pfeffenhausen
q.	Deutsche Post AG	Landshut
t.	Handwerkskammer Niederbayern – Oberpfalz	Deggendorf

4.5.2 Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen ohne Einwände abgegeben:

a1.	Landratsamt – Bauaufsichtsbehörde Sg. 40	Landshut
a2.	Landratsamt – Kreisbaubehörde Sg. 44	Landshut
a3.	Landratsamt – Untere Immissionsschutzbehörde	Landshut
a5.	Landratsamt – Gesundheitsamt	Landshut
a8.	Landratsamt – Tiefbauamt	Rottenburg
a9.	Landratsamt – Kreisfachberatung für Gartenkultur u. Landespflege	Landshut
a10.	Landratsamt – Verkehrswesen, Straßen und Wegerecht Sg. 33	Landshut
b2.	Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsichtsamt	Landshut
g.	Amt für ländliche Entwicklung	Landau
j.	Markt Ergolding	Ergolding
o.	Bayer. Bauernverband	Landshut

4.5.3 Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf vorgebracht, die in der Sitzung des Gemeinderates Weihmichl am 22.06.2022 behandelt wurden, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.

a6. Landratsamt – Bereich Abfallentsorgung Sg 25, Landshut – Mail vom 19. und 25.04.22

Mail vom 19.04.2022

Das Sachgebiet Abfallwirtschaft weist darauf hin, dass der Privatweg mit den Sammelfahrzeugen der öffentlich-rechtlichen Abfallentsorgung nicht angefahren wird.

Die Gründe liegen darin, dass keine ausreichende Wendemöglichkeit für die Sammelfahrzeuge vorhanden und eine Rückwärtsfahrt in Siedlungsgebieten aufgrund der Unfallverhütungsvorschriften nicht zulässig ist. Die Abfallgefäße sind an der Hauptstraße zur Entleerung bereitzustellen.

Mail vom 25.04.2022

Das Sg. Abfallwirtschaft sieht hier keine Möglichkeit die Grundstücke direkt mit den Sammelfahrzeugen anzufahren. Eine ausreichende Wendemöglichkeit ist nicht vorhanden. Rückwärtsfahren sind nach den Unfallverhütungsvorschriften in Neubaugebieten nicht zulässig.

Aus diesem Grund sind die Abfallgefäße nach § 15 Abs. 9 Satz 3 der Abfallwirtschaftssatzung an der nächsten von den Sammelfahrzeugen erreichbaren Stelle zur Entleerung bereitzustellen.

Dies ist hier die Hauptstraße.

Beschluss:

Die Anregung des Bereichs Abfallentsorgung wird zur Kenntnis genommen.

Die Müllsammelbehälter aus den Parzellen 25, 26 und 27 müssen zur Entleerung zum Sammelplatz an der Hauptstraße vorgebracht werden.

Die Behälter aus der Parzelle 28 müssen zur Entleerung an die Querstraße gebracht werden.

Entsprechende Mülltonnenstandorte werden durch die jeweiligen Eigentümer vorgesehen, ein Abdruck des Schreibens des LRA Landshut geht den Antragstellern zu.

a7. Landratsamt – Brandschutzdienststelle, Landshut - Schreiben vom 18.04.2022

Von Seiten der Brandschutzdienststelle bestehen zu dem geplanten Vorhaben grundsätzlich **keine** Bedenken.

Folgende Hinweise bitte ich jedoch zu beachten:

- Entsprechend Art. 5 Abs. 1 Satz 4 BayBO sind bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, eine Feuerwehrezufahrt und Bewegungsflächen für die Feuerwehr herzustellen.
Die Entfernung wird von der öffentlichen Verkehrsfläche, oder von einer vorgesehenen Feuerwehrezufahrt mit Bewegungsfläche aus gemessen.
Bei Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auch auf Privatgrundstücken entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) Ausgabe Oktober 2018 (vgl. AllMBI. Nr. 12/2018 Lfd. Nr. A 2.2.1.1) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten.
- Die Zufahrt zur Fl.Nr. 293/30 (Spielplatz) ist zugleich die Zufahrt für Parzelle 28 und sollte für Feuerwehr- aber auch Rettungsdienst-Einsätze stets frei gehalten werden. Dies ist für den Privatweg zu den Parzellen 26 und 27 ebenfalls zu bedenken.
- Eine ausreichende Löschwasserversorgung gemäß DVGW Merkblatt W 405 ist sicher zu stellen.

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

Beschluss:

Die Hinweise der Brandschutzdienststelle werden zur Kenntnis genommen.

Nachdem die Zufahrt zu den Parzellen 26 und 27 über einen Privatweg geplant ist, ist der Weg und die erforderliche Bewegungsfläche für die Feuerwehr nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ zu bemessen und entsprechend auszubauen. Die Antragsteller erhalten einen Abdruck des Schreibens der Brandschutzstelle.

Im Bebauungsplan werden die Punkte 4.1 und 4.2 wie folgt ergänzt:

„Feuerwehrezufahrt – Ausbau nach Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“

Zusätzlich wird von der Gemeinde jeweils an den Zufahrten zu Parz. 26/27 und Zufahrt zur Parz. 28 ein Hinweisschild „Feuerwehrezufahrt“ aufgestellt. Die Kosten hierfür tragen die Antragsteller.

Die Löschwasserversorgung ist nach Auskunft des Wasserzweckverbandes Pfettrachgruppe sichergestellt. In der Hauptstraße stehen 43,3 l/s und in der Querstraße 37 l/s Wasser für die Löschwasserversorgung zur Verfügung.

**b1. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanungsbehörde, Landshut
E-Mail vom 13.04.2022**

Die Gemeinde Weihmichl beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes „Hintere Leiten“ mit Deckblatt Nr. 4, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Innenentwicklung im Plangebiet zu schaffen.

Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Landesentwicklungsprogramm Bayern, kurz: LEP, 3.2Z).

Bewertung:

Erfordernisse der Raumordnung stehen der geplanten Änderung des Bebauungsplanes „Hintere Leiten“ mit Deckblatt Nr. 4 nicht entgegen. Vielmehr wird die Änderung des Bebauungsplanes „Hintere Leiten“ mit Deckblatt Nr. 4 nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung begrüßt.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums zukommen zu lassen. Wir weisen hierbei auf unser Schreiben „Mitteilung rechtskräftig gewordener Bauleitpläne und städtebaulicher Satzungen“ vom 08.12.2021. Besten Dank für Ihre Unterstützung.

Beschluss:

Die Hinweise der Regierung von Niederbayern - höhere Landesplanungsbehörde – werden zur Kenntnis genommen.

Die Änderung des Bebauungsplanes „Hintere Leiten“ mit Deckblatt Nr. 4 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung begrüßt, die Gemeinde Weihmichl trägt damit zur Innenverdichtung bei (Innen vor Außen).

Nach dem Feststellungsbeschluss durch die Gemeinde wird der Regierung von Niederbayern eine rechtswirksame Ausfertigung des Deckblattes Nr. 4 in Papier und zusätzlich digital übersandt.

c. Regionaler Planungsverband Region 13, Landshut – E-Mail vom 14.04.2022

Die Gemeinde Weihmichl beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes „Hintere Leiten“ mit Deckblatt Nr. 4, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Innenentwicklung im Plangebiet zu schaffen.

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

Beschluss:

Die Hinweise des Regionalen Planungsverbands werden zur Kenntnis genommen.

Von Seiten des Regionalen Planungsverbandes Region 13 bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

e. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Landshut – E-Mail vom 26.04.2022

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

Beschluss:

Von Seiten des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut sind keine weiteren Anregungen vorhanden.

f. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Landshut – E-Mail vom 05.05.2022

Zu der im Betreff genannten Planung äußern wir uns wie folgt:

Landwirtschaft:

1. *Es bestehen von Seiten des AELF Abensberg-Landshut keine Einwände gegen die Änderung des Bebauungsplanes im Bereich der Parzelle 28.*

2. *Zur Änderung des Bebauungsplanes im Bereich der Parzellen 25, 26 und 27 weisen wir auf folgenden Sachverhalt hin:*

Westlich dieser Parzellen befindet sich auf der Flurnummer 15 der Gemarkung Weihmichl die Hofstelle des Landwirts Schluttenhofer Jakob.

Er bewirtschaftet seinen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb im Haupterwerb. Schwerpunkt des Betriebes ist die Mastschweinehaltung auf dieser Hofstelle.

Von der Tierhaltung gehen Geruchsemissionen aus, die auf die Parzellen 25, 26 und 27 einwirken.

Der Landwirt hat für die vorhandene Mastschweinehaltung Bestandschutz. Die Errichtung der beantragten Wohnbebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist nach unserer Auffassung aufgrund der vorhandenen Tierhaltung aus Immissionsschutzgründen sehr problematisch bzw. nicht möglich.

Hier verweisen wir auch auf § 5 der Baunutzungsverordnung. Danach ist in einem Dorfgebiet auf die „Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen“.

Aus unserer Sicht ist es zwingend erforderlich, dass im Rahmen der Planung die Auswirkungen der nahe gelegenen Tierhaltung auf die geplante Wohnbebauung immissionsschutzrechtlich geprüft werden.

Forstwirtschaft:

Forstliche Belange sind von der geplanten BBP-Änderung „Hintere Leitn in Weihmichl“ nicht betroffen.

Mit E-Mail vom 10.06.2022 hat Hr. Bruckmoser vom Bauamt folgende E-Mail an das AELF gesandt:

Von: Bruckmoser Michael <>

Gesendet: Freitag, 10. Juni 2022 11:44

An: Katrin.Altinger@aelf-al.bayern.de

Betreff: AELF-AL-L2.2-4612-58-1-4 Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Weihmichl „Hintere Leitn“.

Sehr geehrte Frau Altinger,

zu Ihrer beiliegenden Stellungnahme in Sachen „AELF-AL-L2.2-4612-58-1-4 Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Weihmichl „Hintere Leitn“ wird derzeit der Abwägungsvorschlag erarbeitet. Da ich die Abwägung gerne vorab mit Ihnen abstimmen möchte bitte ich Sie, zu meinen nachfolgenden Ausführungen kurz Stellung zu nehmen:

Die Gemeinde Weihmichl betreibt seit dem Jahr 1988 am Grundstück „Bahnhofstraße 6, 84107 Weihmichl“ einen Kindergarten. Zudem wurden die Wohngebäude der Umgebungsbebauung in den 1960-1980er Jahren errichtet.

Im Jahr 1995 wurde ein Vorbescheid zur Nutzungsänderung eines Bullenstalles in einen Schweinestall durch Hr. Schluttenhofer beantragt, was im Jahr 1995 auch positiv verbeschieden wurde (Az LRA B0534/95). Ein weiterer Schweinestall wurde im Jahr 1997 genehmigt (Az LRA B0010/97). Damals wurden aufgrund der Nähe der Schweineställe zur bereits bestehenden Wohnbebauung ein Biowäscher sowie eine Abluftreinigungsanlage mit einem Wirkungsgrad von 80 % festgesetzt und durch Hr. Schluttenhofer eingebaut. Bei einer Erweiterung der bestehenden Schweineställe wird ebenfalls die Erweiterung der Lüftungsanlagen angeordnet.

Im Jahr 2019 hat Hr. Schluttenhofer einen Vorbescheid zum Abriss eines bestehenden Wohnhauses mit Neubau eines 5-6-Familien-Hauses am Grundstück Hauptstraße 21 (direkt ggü. des Mastschweinestalles) beantragt, was im April 2020 ebenfalls positiv durch die Bauverwaltung am Landratsamt Landshut verbeschieden wurde. Da dieses Wohnhaus als reines Mietobjekt verwendet wird und der Bauherr das Mietobjekt nicht selbst bewohnt wären auch hier die Belange der Landwirtschaft nachhaltig zu prüfen gewesen. Wären die Abstände zu dem Mastschweinestall als zu gering gesehen worden hätte die Immissionsschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren eine negative Stellungnahme abgegeben, was nicht erfolgte.

Durch die aktuelle Bauleitplanung sollte nun Baurecht für die Errichtung von 3 Einfamilienhäusern geschaffen werden, diese drei Häuser befinden sich nochmals > 75 m entfernt von dem vorgenannten Mietobjekt des Hr. Schluttenhofer zur stallabgewandten Seite.

Da SG Immissionsschutz am LRA Landshut hat gem. beiliegender Stellungnahme ebenfalls keinerlei Einwände und fordert keine Gutachten.

Da Ihnen die vorgenannten Informationen vermutlich nicht vorlagen möchte ich Ihnen hiermit nochmals die Möglichkeit zur Stellungnahme geben. Durch den bereits ausgeführten Einbau des Luftwäschers verbunden mit der großen Entfernung zu dem Mastschweinestall Schluttenhofer sowie der Stellungnahme des SG Immissionsschutzes am LRA Landshut sollte hier von der Einholung eines Gutachtens abgesehen werden können, oder sehen Sie dies weiterhin als erforderlich an?

Beschluss:

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

Eine Änderung des Bebauungsplanes im Bereich der Parzelle 28 bestehen keine Einwände.

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes im Bereich der Parzellen 25, 26 und 27 bestehen erhebliche Bedenken seitens des AELF. In südwestlicher Entfernung von ca. 80 m befindet sich auf der Fl.Nr. 15 der Gemarkung Weihmichl ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb im Haupterwerb. Der Betrieb betreibt in dieser Hofstelle eine Mastschweinehaltung und hat Bestandschutz. Von der Mastschweinehaltung gehen Geruchsemissionen aus, die auf diese Parzellen einwirken können.

Die im Sachverhalt aufgeführte E-Mail wurde bisher vom AELF noch nicht beantwortet, telefonische Kontaktaufnahmemöglichkeiten blieben erfolglos.

Wenn da AELF der Vorgehensweise wie von Hr. Bruckmoser vorgeschlagen zustimmen kann, wird eine entsprechende Angleichung des Gebietstyps zum „dörflichen Wohngebiet“ vorgenommen. (siehe hierzu Abwägung Stellungnahme „Bürger 2“).

Kann dieser Vorgehensweise nicht zugestimmt werden ist auf Kosten der Antragsteller ein Gutachten zur Immissionsschutzrechtlichen Überprüfung zu erstellen. Die zulässigen Geruchseinwirkungen aus dem Schweinemastbetrieb auf die geplanten Parzellen 25, 26 und 27 sollten darin explizit betrachtet werden. Die Ergebnisse des Gutachtens werden sodann in das Deckblatt Nr. 4 aufgenommen und der Begründung beigelegt.

Mit E-Mail vom 13. Juli 2022 15:23 hat das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten geantwortet.

Nach Rücksprache mit Frau Ströer, LRA Landshut, halten wir die Einholung eines Immissionsgutachten nicht für erforderlich.

h. Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, München – Schreiben vom 04.04.2022

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In der Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- **D-2-7338-0199** Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Willibald in Weihmichl mit Friedhof und Friedhofkapelle, darunter Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen.
- **D-2-7338-0116** Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des abgegangenen Schlosses von Weihmichl mit einstmaligen Nebengebäuden, Gartenanlagen und Wassergraben, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen und abgebrochenen Gebäudeteilen.

Es ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass sich im Umfeld der beiden o. g. Bodendenkmäler zeitgleiche Ansiedlungen befunden haben, deren Reste bis heute untertägig erhalten geblieben sein können, worauf auch die weit zurückreichende Ortsgeschichte weist. Dabei können moderne Parzellenstrukturen, aber auch z. B. im Urkataster verzeichnete Anlagen nur als Momentaufnahmen einer ansonsten unbekanntem Siedlungsstruktur verstanden werden. Wegen der weit zurückreichenden archivalischen Überlieferung der Ortsgeschichte und dem bekannten Bodendenkmal in der Umgebung sind im überplanten Gebiet Bodendenkmäler vor- und frühgeschichtlicher Zeit zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teilfläche 302/14, 302/15 und 302/12) ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_and_service/publikationen/denkmal_pflegerische_belange_bodendenkmalpflege_2016.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant

werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. (mit Anm. W. K. Göhner); BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine Konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden.

Eine Konservatorische Überdeckung ist **oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD** zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung).

Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation eine Konservatorischen Überdeckung

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf sowie

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf, 1.12 Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016

(https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf)

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof

(Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07,juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschluss:

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

In der Nähe des Planungsgebietes befinden sich zwei kartierte Bodendenkmäler. Es wird vermutet, dass sich im Umfeld der Denkmäler weitere unterirdische, bisher nicht bekannte Reste der Bodendenkmäler befinden. Deshalb ist für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG erforderlich, die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Landshut zu beantragen ist.

Diese Erlaubnis ist frühzeitig vor den Grabungen durch die Antragsteller zu beantragen.

Der Punkt 0.11 – Denkmalschutz wird wie in der Stellungnahme formuliert im Deckblatt und in der Begründung ergänzt.

i. Bayer. Landesamt f. Umwelt, Augsburg – Schreiben vom 20.04.2022

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

Die o. g. vom LfU zu vertretenden Belange werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

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

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

Beschluss:

Die Belange der betroffenen Fachreferate sind nicht berührt und wurden ausreichend berücksichtigt. Die örtlichen Belange der Wasserwirtschaft, des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes sind durch deren Stellungnahmen abgedeckt.

p. Bund Naturschutz in Bayern, Landshut – Schreiben vom 26.04.2022

Wir danken für die Beteiligung am Verfahren und die Übersendung der Planunterlagen.

Von einer umfangreichen und grundlegenden Stellungnahme wird abgesehen, da es sich um die Füllung von Baulücken im bereits bebauten Bereich handelt. Zu einzelnen Bestimmungen des Bebauungsplans in den textlichen Festsetzungen in Deckblatt 4 möchten wir jedoch folgende Ergänzungen vorschlagen:

Punkt 0.4 Einfriedungen – 0.4.1 Zäune:

„Gabionen- und Elektrozäune sind nicht zulässig.“

Diese Festsetzung begrüßen wir sehr. Allerdings erscheint sie nicht ausreichend. Denn sie schließt nicht aus, dass andersartige Zuananlagen, die gleich nachteilig für das Ortsbild und die nachbarschaftsverträgliche Ausgestaltung der Vorgärten wären, errichtet werden könnten.

Für unzulässig sind daher auch Betonwände (auch solche, die durch andere Zaunmaterialien unterbrochen werden) und Steinmauern (außer nicht vermörtelte Trockenmauern) zu erklären. Dies ist nötig, um eine potenzielle „Versteinerung“ des Straßenbildes und Vorgärten zu verhindern.

Punkt 0.5 Garagen, Carports – 0.5.1:

„Flachdächer in begrünter Ausführung sind bei Garagen zulässig.“

Auch dies sehen wir grundsätzlich positiv. Besser sollte es hier aber heißen: Bei Garagen sind Flachdächer zulässig. Diese sind mittels hierfür geeigneten Substrats und für die Dachbegrünung geeigneten Pflanzen zu begrünen.

Grund: Aufgrund der durch den Klimawandel auch in Bayern laufend ansteigenden Durchschnittstemperaturen muss eine weitere Aufheizung von Siedlungsräumen verhindert werden. Hierzu leisten -neben anderen Maßnahmen- nachweislich Fassaden- und Dachbegrünungen einen großen Beitrag. Da nur wenige Parzellen bebaut werden, erfolgen an dieser Stelle jedoch keine weiteren Ausführungen zu dieser Thematik.

Punkt 0.7 Gebäude – 0.7.1 Dachdeckung:

Laut Planung sollen nur Dachpfannen aus Beton oder Ton zugelassen werden. Dies ist nicht mehr zeitgemäß, da es multifunktionale Dacheindeckungen, nämlich sog. Solardachziegel oder -pfannen auf dem Markt gibt. Diese ersetzen herkömmliche Dachpfannen und können wie Solarpaneele Strom erzeugen. Diese Art der Dacheindeckung sollte deshalb ausdrücklich ebenfalls für zulässig erklärt werden.

Die bekanntermaßen dringend umzusetzende Wende zur ausschließlichen Nutzung erneuerbarer Energien zur Erreichung der verbindlichen CO₂-Reduktionsziele Deutschlands erfordert insoweit eine Modernisierung auch von Festsetzungen in den kommunalen Bebauungsplänen. Auf Art. 3 Abs. 3 des Bayerischen Klimaschutzgesetzes vom 23.11.2020 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen (dieser gilt zwar für die eigenen Liegenschaften und Einrichtungen der Kommunen, jedoch sollte u. E. schnellmöglich auch bei den Planungsverfahren der Kommunen den Erfordernissen des Klimaschutzes und der CO₂ Reduktion Rechnung getragen werden). Auch in einem kleinen Baugebiet sollte von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, auch wenn nicht bekannt ist, ob die Bauherrn sie nutzen werden.

Punkt 0.12 Sicherung der Gebäude vor Oberflächenwasser:

Da nur wenige Parzellen bebaut werden, wird insoweit zum Thema Versickerung von Oberflächenwasser nicht umfänglich Stellung genommen.

Zur Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung sollte jedoch die Verwendung von Folien und Vliesen zur Abdeckung des Bodens und die Aufbringung von Kies bzw. Schotter (außer zur Herstellung von nötiger Wege) auf den Boden verboten werden. Beides widerspricht jeglicher naturverträglichen Gartenanlage und behindert die natürliche Versickerung von Regenwasser auf dem betroffenen Grundstück.

Es ist mittlerweile sehr beliebt, auch in Siedlungen Fassaden zu beleuchten, ohne dass dies eine mehr als dekorative Funktion hätte. Auf diese Weise wird bloß zur Ausweitung der Lichtverschmutzung und maßgeblich zum Insektensterben beigetragen. Leider sind Fassadenbeleuchtungen im Siedlungsraum nicht verboten, sodass der Reglementierung von unnötigen Beleuchtungen große Bedeutung auf kommunaler Ebene zukommt. Wir schlagen daher vor, dass im Bebauungsplan bestimmt wird, dass Außenbeleuchtungen, die über die bedarfsorientierte Beleuchtung des Garagenvorplatzes, des Hauseingangs und nötiger Wege auf dem Grundstück hinausgehen, nicht zulässig sind oder davon abgeraten wird. Insbesondere sollte die Beleuchtung, auch die ggf. indirekte, von Einzelpflanzen, Teichen und Pflanzengruppen, bzw. von Pflanzen außerhalb des Grundstücks als unzulässig bzw. unerwünscht festgesetzt werden.

Abschließend wird vorgeschlagen, die Einhaltung der Festsetzungen, insbesondere hinsichtlich der Grünordnung und der hier vorgeschlagenen Ergänzungen, nach Fertigstellung der Außenanlagen, und bei Verstößen die nachträgliche plangerechte Herstellung, zu kontrollieren bzw. herbeiführen. Dies würde der Verbindlichkeit von rechtsgültigen Planungsinhalten Rechnung, tragen.

Beschluss:

Die Anregungen des Bund Naturschutz werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Weihmichl hat die Absicht den bestehenden Bebauungsplan „Hintere Leiten“ mit seinen Festsetzungen weitestgehend zu belassen und durch Ergänzungen die heutigen Baustile in den neu geschaffenen Bauparzellen zu ermöglichen.

Weitergehende Festsetzungen zu Einfriedungen bzw. Zäune möchte die Gemeinde nicht weiter im Detail festsetzen. Insbesondere ist bei Parzelle 28 zwingend eine Stützmauer erforderlich, um die Zufahrt zu der vorgenannten Parzelle gewährleisten zu können. Derartige Festsetzungen können dahingehend nicht getroffen werden. Es sollte jedoch eine zwingende Begrünung der Mauern festgesetzt werden, soweit diese erforderlich sind.

Die begrünten Flachdächern bei Garagen können ohne weiteres mit Substrat und mit geeigneten Pflanzen für die Dachbegrünung ausgeführt werden. Genauere Erläuterungen zu den Flachdachausführungen übersteigt den Umfang eines Bebauungsplanes. Den Antragstellern wird deshalb die Stellungnahme des Bund Naturschutzes zur Kenntnis gebracht.

Gleiches gilt auch für die Festsetzungen zur Dachdeckung mit Solardachziegel. Soweit die Solardachziegel in der Art, Form und Farbe den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen sind sie als Dachdeckung zulässig.

Die textlichen Hinweise werden unter Punkt 0.14 „Natur- und Artenschutz“ wird um folgenden Hinweis ergänzt: „Eine flächenhafte Aufbringung von Gesteinsschotter in Verbindung mit Matten, Folien oder Vliesen oder sonstige Versiegelungen auf den Gartenflächen der Bauparzellen ist nicht zulässig. Durch diese sogenannten Versiegelungen wird die Bodenfruchtbarkeit und das organische Material des Oberbodens langfristig geschädigt. Dies trifft auch für Mikrolebewesen und Kleintiere wie Regenwürmer in der Oberbodenschicht zu. Die Vorgärten sind zu bepflanzen.“

Als weiteren Punkt werden bei den textlichen Hinweisen unter Punkt 0.15 „Insektenschutz“ ergänzt. Außenbeleuchtungen wie Straßen-, Wege- und Vorplatzbeleuchtungen sollen so schonend wie möglich für Insekten und Säugetiere ausgelegt werden. Folgende Vorgaben sind zu beachten:

- *Lichtfarbe max. 2700 Kelvin*
- *Lichtpunkthöhe möglichst niedrig an die Situation angepasst*
- *Lichtführung auf dem Boden*
- *Keine nächtlichen Fassaden-, Außen-, Objektschutz-, Werbe-, Gehölzbestände, und Teichbeleuchtungen usw.*
- *Die umgebenden Bereich und Gehölze/Bäume sind vollständig von Lichtemissionen freizuhalten.*

Die beiden kursiv geschriebenen Absätze wurden vom Gemeinderat Weihmichl in der Sitzung am 22.06.2022 einstimmig abgelehnt und werden im Bebauungsplan nicht aufgenommen.

r. Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg – Schreiben vom 29.03.2022

*Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.
Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:*

WICHTIG:

Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennahmen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu.

Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.

Hierzu kann – wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen – auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PT112 Regensburg verwendet werden:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.

Ihr Schreiben ist am 28.03.2022 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information.

*Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.
Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:*

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie und zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass

- *für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,*
- *auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,*
- *eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,*
- *die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.*
- *dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.*
- *Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.*

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikations-Infrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in Oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienst-Leistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:

WICHTIG:

Da wir für Ihr Baugebiet und deren zukünftige Bauherren, das optimale Kundenerlebnis garantieren wollen, ist es sehr wichtig, dass wir möglichst zeitnah, die Realstraßen und Hausnummern von Ihnen übermittelt bekommen.

Nur so können wir den künftigen Bauherren und Kunden eine unkomplizierte Produktbuchung anbieten.

Beschluss:

Zukünftig sollen alle Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen (auch die Straßennamen und Hausnummern) an die zentrale E-Mail-Adresse telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de gesendet werden.

Es ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege zur unterirdischen Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom zur Verfügung zu stellen.

Bei Privatwegen ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB erforderlich.

Die Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßen- und Leitungsbau hat durch den Erschließungsträger rechtzeitig ca. 3 Monate vor Baubeginn zu erfolgen, hierzu ist durch den Erschließungsträger ein Bauablaufzeitenplan zu erstellen.

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

Die übrigen Hinweise werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

s. Energieversorgung Bayernwerk – Netz, Altdorf – Schreiben vom 02.05.2022

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

Kabelplanung(en)

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

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

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

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

Das beiliegende „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten.

Die beiliegenden „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten.

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

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

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

Beschluss:

Von Seiten Bayernwerk Netz GmbH bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen.

Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert das Herrichten der Straßen und Gehwege soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse und der Tiefe verlegt werden können.

Für die Leitungsverlegung muss ein ausreichendes Zeitfenster und eine Leitungstrasse ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen zur Verfügung gestellt werden.

Unter Punkt 0.13 der textlichen Hinweise wird mit folgenden Hinweis ergänzt.
„Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.
Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen“.

u. Industrie und Handelskammer für Niederbayern, Passau – Mail vom 28.04.2022

Zum o. g. Verfahren liegen uns aktuell keine Informationen vor, die gegen die Planungen sprechen. Von Seiten unserer Kammer selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen bereits eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

Beschluss:

Von Seiten der Industrie und Handelskammer Niederbayern liegen für das Gebiet keine Einwände vor.

**v. Zweckverband Wasserversorgung Pfettrachgruppe, Furth – Arth
Schreiben vom 07.04.2022**

Bezüglich des o. g. Verfahrens teilen wir folgendes mit:

Für die Bauparzelle in der Querstraße in Weihmichl wird im Zuge der Sanierungsarbeiten ein Teilanschluss in den öffentlichen Bereich verlegt um später die Straße nicht nochmals öffnen zu müssen.

Für die 3 Parzellen in der Hauptstraße endet die Wasserleitung derzeit auf Höhe der Fl.Nr. 302. Die Leitung wird im Zuge der allgemeinen Erschließungsarbeiten verlängert und in den Privatweg mit eingelegt.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist für alle Bauvorhaben gesichert.

Beschluss:

Die Versorgung der neuen Parzellen mit Trinkwasser ist gesichert.

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

Für die Parzellen 25, 26 und 27 muss die bestehende Wasserleitung in der Hauptstraße verlängert werden und wird anschließend in den neuen Privatweg verlegt.

Der neue Anschluss der Parz. 28 wird bereits im Zuge der Sanierungsarbeiten an der Querstraße in die neue Zufahrt der Parz. 28 verlegt.

4.5.4 Bedenken und Anregungen von Bürgern während der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht.

Stellungnahme „Bürger 1“

Umänderung des Fußweges Querstraße zum Kinderspielplatz in Weihmichl in eine befahrbare Straße.

Habe heute mit Ihren Bauamtmitarbeiter Herr Huber tel. des Risikos der Umänderung besprochen, dies tat ich schon vor 2 Wochen mit ihm und er sah ebenso dies für höchstgefährlich an.

Es wurde von mir 1985 ein Antrag über dies eingereicht und damals abgelehnt aus Sicherheit für die Kinder, was ich auch einsah. Antragsblätter von damals lege ich bei.

Tatsache ist meine Garage mit 7 m ist auf Fußweggrenze gebaut, und selbst bei einer Verbreiterung auf 3 m zur Gartenstützmauer mit über 1 m sind Kinder beim Entgegenen mit einem Auto samt Spiegel von ca. 2,2 m höchster Quetschgefahr dabei ausgesetzt. Ich selbst bin mir dieser Gefährdung bewusst, da ich seit 17 J. geprüfte Sicherheitsfachkraft bin.

Herr Paech vom Landratsamt nördl. Bauamt war ebenso meiner Meinung.

Auf eine Änderung des Bebauungsplans lege ich hiermit Einspruch ein.

Ich bitte Sie Herr Bürgermeister mein Bedenken den Gemeinderat vorzulegen und der Verantwortung dafür bewusst sein.

Ich bitte um Rückantwort.

Beschluss:

Die Bedenken des „Bürger 1“ werden zur Kenntnis genommen.

Der Gemeinde Weihmichl ist sich bewusst, dass die gemeinsame Zufahrt zum Kinderspielplatz und zur Parzelle 28 mit einer Breite von 3,00 m, Konflikte bei Besuchern des Spielplatzes und der Bewohner der Parz. 28 hervorrufen können.

Mit der neuen Zufahrt erleichtert der Gemeinde die Pflege des Kinderspielplatzes. Es kann nunmehr mit größeren Geräten die Pflegearbeiten ausgeführt werden (Abfahrt des Rasenschnitts, Austausch des Spielsandes, Warten der Spielgeräte usw.).

Um hier ein langsames Fahren der Verkehrsteilnehmer erreichen zu können wird verkehrrechtlich eine Spielstraße vorgeschlagen. Damit können Kraftfahrzeuge nur noch mit maximal mit Schrittgeschwindigkeit des Teilstücks der Querstraße fahren.

Stellungnahme „Bürger 2“

Unser Mandat hat uns beauftragt, seine Einwendungen gegen die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans „Hintere Leiten“ und die Bedenken gegen die Änderung des bisherigen Dorfgebiets in ein Wohngebiet bekannt zu geben:

Unser Mandat ist Landwirt in Weihmichl. Die Hofstelle in der Hauptstraße 22 besteht wohl seit dem 18. Jahrhundert. Das Bauernhaus ist in der Liste der denkmalgeschützten Gebäude aufgeführt. In dem Anwesen und auf der Hofstelle wird neben der Bewirtschaftung dem Feldbau auch die Tierhaltung betrieben.

Die Landwirtschaftsfamilie besteht aus der Mutter und Altenteilerin Theresia Schluttenhofer, die im Haus des Betriebsleiters (Hauptstraße 21) wohnt, dem Betriebsleiter und seiner Ehefrau, sowie dem Sohn, der bereits eine Ausbildung als landwirtschaftlicher Gehilfe absolviert hat und im landwirtschaftlichen Betrieb als mitarbeitender Familienangehöriger angestellt ist.

Es handelt sich hier im einen Vollerwerbsbetrieb, dessen wichtiges Standbein die Tiermast, neben dem Ackerbaubetrieb (mittlerer Größe) darstellt. Die Generationennachfolge und damit der zukünftige Betrieb ist personell gesichert.

Die Schweinemast wird in der Hofstelle in der Hauptstr. 22 betrieben und dabei der derzeitige Standard hinsichtlich Emissionen und Tierwohl erfüllt. Es wurden bereits in der Vergangenheit zur Verminderung der Geruchsbelästigung Luftwäscher installiert.

Geräusche des Betriebs werden durch die Bebauung zwischen dem neuen Baugebiet und der Hofstelle aus diesseitiger Sicht abgeschirmt, Staub entsteht im landwirtschaftlichen Betrieb kaum.

Hinsichtlich der Geräuscentwicklung ist diese minimal und wird vor allem durch die B 299 überlagert.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass der Betrieb in seiner Entwicklung stark eingeschränkt werden wird, wenn der Bebauungsplan „Hintere Leiten“ eine Wohngebiet bestimmen würde. Dieses Wohngebiet liegt aus Sicht des landwirtschaftlichen Betriebs im Osten und etwa 30 m höher als der landwirtschaftliche Betrieb.

Sollte der Bebauungsplan „Hintere Leiten“ zu einer Einrichtung eines reinen Wohngebiets führen, ist der Betrieb unseres Mandanten beeinträchtigt.

Zu guter Letzt wird darauf hingewiesen, dass die Möglichkeit einer Verlagerung des Betriebssitzes in einen Außenbereich des Gemeindegebiets Weihmichl nicht möglich ist, da hierzu keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

Vor diesem Hintergrund sieht sich unsere Mandantschaft im Falle der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans in seiner Existenz unzumutbar eingeschränkt.

Weitere Argumente werden vorbehalten.

Mit E-Mail vom 10.06.2022 hat Hr. Bruckmoser vom Bauamt folgende E-Mail an den Rechtsanwalt von Hr. Schluttenhofer gesendet:

Von: Bruckmoser Michael <>

Gesendet: Freitag, 10. Juni 2022 11:35

An: Info@rechtsanwalt-wadenspanner.de

Betreff: B-6320/22 – Bebauungsplan „Hintere Leitn“ in Weihmichl – Deckblatt 4

Sehr geehrter Herr Rechtsanwalt Wadenspanner,

vielen Dank für Ihre Ausführungen in Sachen „Jakob Schluttenhofer ./i. Gemeinde Weihmichl“.

Zu dem im Betreff genannten Vorhaben wird derzeit der Abwägungsvorschlag erarbeitet. Da ich die Abwägung gerne vorab mit Ihnen abstimmen möchte bitte ich Sie, zu meinen nachfolgenden Ausführungen kurz Stellung zu nehmen:

Es war Wunsch der Antragsteller, hier ein Wohngebiet festzusetzen. Ein Dorfgebiet scheidet aufgrund der nicht hälftigen Anteile „Landwirtschaft – Wohnen“ aus.

Im Jahr 2019 hat Hr. Schluttenhofer einen Vorbescheid zum Abriss eines bestehenden Wohnhauses mit Neubau eines 5-6-Familien-Hauses am Grundstück Hauptstraße 21 (Direkt ggü. des Mastschweinstalles) beantragt, was im April 2020 positiv durch die Bauverwaltung am Landratsamt Landshut verbeschieden wurde. Die nun beantragten Wohnhäuser befinden sich 75 m nördlich des Mietshauses und damit noch weiter vom Schweinestall abgewandt.

Um hier ein zufriedenstellendes Ergebnis erhalten zu können beabsichtigt die Gemeinde Weihmichl nun, für die drei Bauparzellen den Gebietstyp „Dörfliches Wohngebiet“ festzusetzen. Die Zumutbarkeitsschwelle wird beim dörflichen Wohngebiet höher anzusetzen sein als bei einem allgemeinen Wohngebiet. Probleme in Bezug auf Lärm, Gerüche oder Luftverunreinigungen können damit vermieden werden.

Können Sie der Änderung des Gebietstyps vom „Allgemeinen Wohngebiet“ zum „Dörflichen Wohngebiet“ zustimmen?

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Beschluss:

Die Einwendungen des „Bürgers 2“ werden zur Kenntnis genommen.

In ca. 80 m südwestlicher Richtung befindet sich an der Hauptstraße ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb. Der Betrieb betreibt in der Hofstelle eine Schweinmast, die bereits zur Verminderung der Geruchsbelästigung Luftwäscher installiert hat. Der Betriebsinhaber sieht sich durch die Schaffung von neuen Bauparzellen als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA), dass ca. 13 m höher liegt als der Maststall, in seiner Betriebsexistenz gefährdet. Der Betrieb betreibt in dieser Hofstelle eine Mastschweinehaltung und hat Bestandsschutz. Von der Mastschweinehaltung gehen Geruchsemissionen aus, die auf diese Parzellen einwirken können.

Hierzu darf auf die Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten verwiesen werden.

Die im Sachverhalt genannte E-Mail wurde bisher von dem beauftragten Rechtsanwaltsbüro nicht beantwortet, telefonische Kontaktaufnahmemöglichkeiten blieben erfolglos.

Wenn das beauftragte Rechtsanwaltsbüro der Vorgehensweise wie von Hr. Bruckmoser vorgeschlagen zustimmen kann wird eine entsprechende Angleichung des Gebietstyps zum „dörflichen Wohngebiet“ vorgenommen.

Kann dieser Vorgehensweise nicht zugestimmt werden ist auf Kosten der Antragsteller ein Gutachten zu immissionschutzrechtlichen Überprüfung zu erstellen. Die zulässigen Geruchseinwirkungen aus dem Schweinemastbetrieb auf die geplanten Parzellen 25, 26 und 27 sollten darin explizit betrachtet werden. Die Ergebnisse des Gutachtens werden sodann in das Deckblatt Nr. 4 aufgenommen und der Begründung beilgelegt.

Mit E-Mail vom 14.07.2022 11:55 hat das Rechtsanwaltsbüro Wadenspanner geantwortet.

In Beantwortung Ihrer Nachricht teile ich mit, dass sich unser Einwand mit der Qualifizierung als dörfliches Wohngebiet erledigt hat.

5. Öffentliche Auslegung:

Die Änderung des Bebauungsplanes „Hintere Leiten“ mit dem Deckblatt Nr. 4 vom 04.03.2022 i. d. F. vom mit Begründung wurde am vom Gemeinderat zur öffentlichen Auslegung gebilligt.

5.1 Erneute Fachstellenanhörung:

Nach § 4 Abs. 2 BauGB sollen bei Änderung eines Bebauungsplanes als Träger öffentlicher Belange die Behörden und Stellen beteiligt werden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

Den Beteiligten wurde für die Abgabe ihrer Stellungnahmen eine angemessene Frist vom bis gesetzt.

5.2 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit:

Das Deckblatt Nr. 4 zur Änderung des Bebauungsplanes „Hintere Leiten“ wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

5.3 Folgende Träger öffentlicher Belange wurden zur Stellungnahme aufgefordert:

Am Bauleitplanverfahren sind regelmäßig folgende Behörden und Stellen zu beteiligen.

a1.	Landratsamt – Bauaufsichtsbehörde Sg. 40	Landshut
a2.	Landratsamt – Kreisbaubehörde Sg. 44	Landshut
a3.	Landratsamt – Untere Immissionsschutzbehörde	Landshut
a4.	Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde	Landshut
a5.	Landratsamt – Gesundheitsamt	Landshut
a6.	Landratsamt – Bereich Abfallentsorgung Sg 25	Landshut
a7.	Landratsamt – Brandschutzdienststelle	Landshut
a8.	Landratsamt – Tiefbauamt	Rottenburg
a9.	Landratsamt – Kreisfachberatung für Gartenkultur u. Landespflege	Landshut
a10.	Landratsamt – Verkehrswesen, Straßen und Wegerecht Sg. 33	Landshut
b1.	Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanungsbehörde	Landshut
b2.	Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsichtsamt	Landshut
c.	Regionaler Planungsverband Region 13	Landshut
d.	Wasserwirtschaftsamt	Landshut
e.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	Landshut
f.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Landshut
g.	Amt für ländliche Entwicklung	Landau
h.	Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege	München
i.	Bayer. Landesamt f. Umwelt	Augsburg
j.	Markt Ergolding	Ergolding
k.	Gemeinde Furth	Furth
l.	Gemeinde Hohenthann	Hohenthann
m.	Gemeinde Obersüßbach	Furth
n.	Markt Pfeffenhausen	Pfeffenhausen

5.3.1 Aufgrund des Inhaltes des Bebauungsplanes werden noch folgende Träger öffentl. Belange beteiligt:

o.	Bayer. Bauernverband	Landshut
p.	Bund Naturschutz in Bayern	Landshut
q.	Deutsche Post AG	Landshut
r.	Deutsche Telekom Technik GmbH	Regensburg
s.	Energieversorgung Bayernwerk - Netz	Altdorf
t.	Handwerkskammer Niederbayern – Oberpfalz	Deggendorf
u.	Industrie und Handelskammer für Niederbayern	Passau
v.	Zweckverband Wasserversorgung Pfettrachgruppe	Furth – Arth

5.4 Behandlung der Ergebnisse der Fachstellenanhörung und der Beteiligung der Bürger:

5.4.1 Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

5.4.2 Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen ohne Einwände abgegeben:

5.4.3 Von folgenden Trägern öffentlicher 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.

5.4.4 Bedenken und Anregungen von Bürgern während der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden vorgebracht.

6. **Satzung**

Satzungsbeschluss: Beschluss vom

Gemäß §§ 9,10 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634) i. V. m. Art 23 der Gemeindeordnung (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) beschließt die Gemeinde Weihmichl die Änderung des Bebauungsplanes "**Hintere Leiten – Deckblatt Nr. 4**" vom 04.03.2022 i. d. F. vom und die dazugehörige Begründung vom 04.03.2022 i. d. F. vom

als **SATZUNG**

7. **Inkrafttreten**

Diese Begründung wurde zur Änderung des Bebauungsplanes „Hintere Leiten“ mit dem Deckblatt Nr. 4 gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bekanntmachung erfolgte durch Anschlag an den Amtstafeln in den einzelnen Ortsteilen am und durch Veröffentlichung im Internet auf der Homepage der Gemeinde Weihmichl (www.weihmichl.de)

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

Gemeinde Weihmichl

Weihmichl, den

.....
Deifel - 1. Bürgermeister

Planung:

Aufgestellt: Furth, den 04.03.2022

ergänzt: Furth, den 22.06.2022

